

Nålestien 2B

STAVANGER

notar



Prisantydning Kr 8 950 000,- Boligtype Enebolig i kjede
BRA-i/BRA Total 219/232 kvm Megler Rizwan Malik Tlf 913 29 949

NOTAR.NO

notar



Nålestien 2B

**Vaulen - Innholdsrik enebolig med god standard -
Meget attraktiv beliggenhet**

Adresse	Nålestien 2B 4018 STAVANGER
Prisantydning	Kr 8 950 000,-
Omkostninger	Kr 242 740,-
Totalpris	Kr 9 192 740,-
BRA-i/BRA Total	219/232 m ²
Eierform	Eiet
Boligtype	Enebolig i kjede
Byggeår	2012
Soverom	4

Notar ved eiendomsmegler Rizwan Malik har gleden av å presentere en innholdsrik enebolig beliggende i et meget attraktiv og etterspurt område på Vaulen. Denne boligen har 360° Virtuell visning, trykk på linken for en bedre opplevelse. Boligen har i første etasje fliser og varme i gulv i de fleste rom, stor stue med vedovn og utgang til en stor solrik terrasse, pent kjøkken med integrerte hvitevarer og en praktisk øy, vaskerom med utgang, wc og soverom. I boligens andre etasje har vi en praktisk loftstue med balkong, 3 gode soverom, flott flislagt bad med varme i gulv. Hybel i underetasjen har stue med åpen kjøkkenløsning, 2 soverom og et flott flislagt bad med varme i gulv.

Boligen har vannbåren varme i de fleste gulv, balansert ventilasjon, Lyse Altibox, Telenor fiber, carport, gårdsrom.

Notar Park

Auglendsveien 14
4019 STAVANGER



Rizwan Malik

Eiendomsmegler
913 29 949 / malik@notar.no



Innhold

Om boligen	3
Bilder	5
Ditt nye nabolag	21
Nøkkelinformasjon	22
Plantegning	33
Vedlegg	35
Budgivning	119

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet

Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med.

"Godt gjort er bedre enn godt sagt"

**Salgs-
garanti**

Ingen salg
Ingen regning



Fassade



Terrasse



Stue



Stue



Stue



Stue



Kjøkken



Kjøkken



Kjøkken



Kjøkken



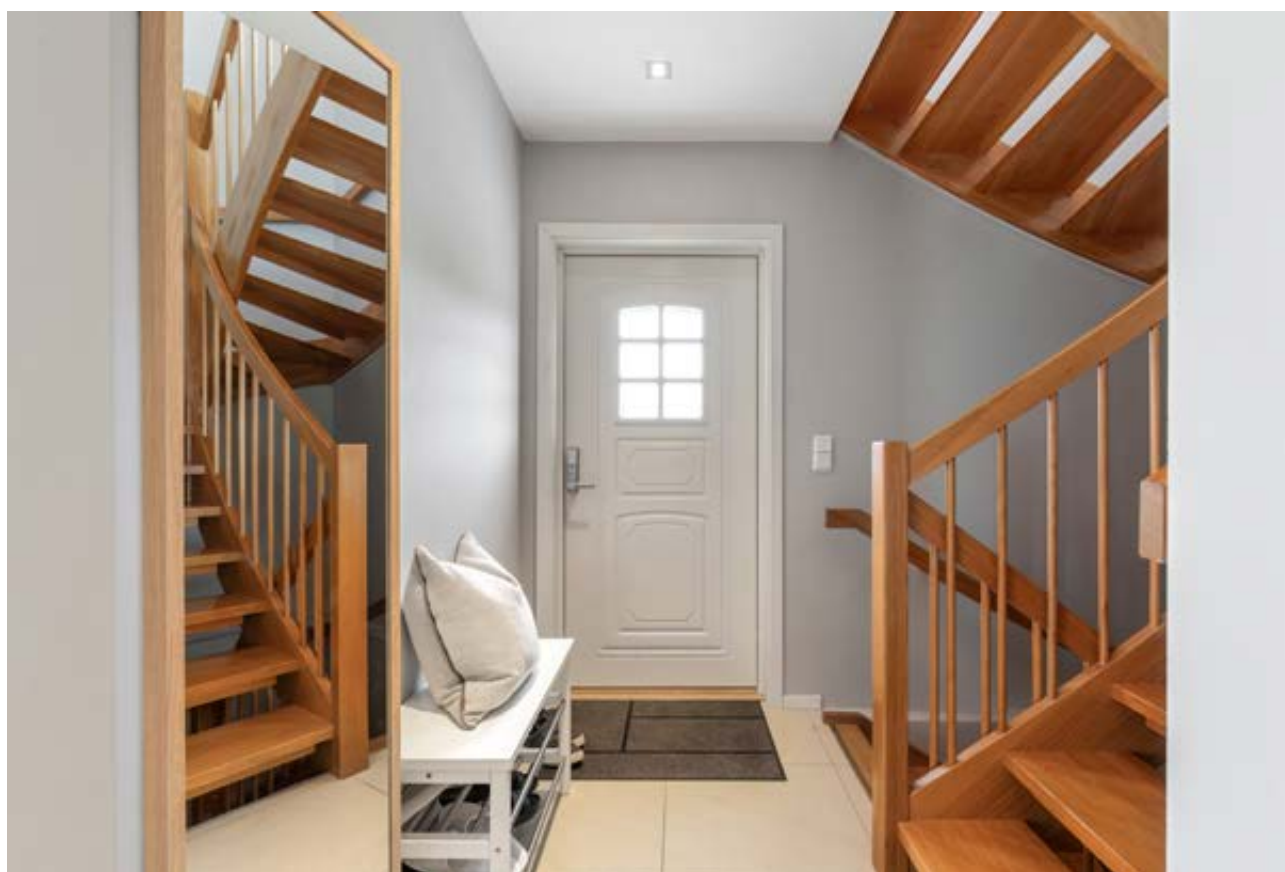
Soverom



Vaskerom



Toalett



Entre/gang



Loftstue



Soverom



Loftstue



Soverom



Soverom



Bad



Bad



Bad











Toalett

Ditt nye nabolag

BELIGGENHET

Her bor du i et rolig og etablert boligområde med kort vei til både barnehager, skoler, butikker og kollektivtransport.

Området er kjent for sitt trygge nærmiljø og gode servicetilbud, samtidig som det er enkel tilgang til både Stavanger sentrum og Forus-området.

Boligen ligger også med gangavstand til Vaulen badeplass, et herlig friområde med sandstrand, plener og turstier. Dette er et veldig populært sted både til hverdags og fest.

ADKOMST

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.



Nøkkelinformasjon

EIENDOMMEN

ADRESSE

Nålestien 2B, 4018 STAVANGER

OPPDRAKSNUMMER

22-0108/25

SELGER

Zia Shahri

Leili Shahri

MATRIKKE

Gårdsnummer 17, bruksnummer 241, , ideell andel 1/1.

Gårdsnummer 17, bruksnummer 2663, sameietype
realsameie, ideell andel 1/2. Felles vei.

Gårdsnummer 17, bruksnummer 2341, , ideell andel 1/1.
i Stavanger kommune.

EIEFORM

Eiet

BOLIGTYPE

Enebolig i kjede

ENERGIKLASSE

Energifarge rød og bokstav D.

INFO ENERGIKLASSE

Energiattest følger vedlagt i prospekt.

Energimerket beskriver hvor energieffektivt bygget er, og hvilke energikilder som er brukt i bygget. Energimerket består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller

annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

STRØMFORBRUK

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

TOMT

Eiet tomt på 568,7 kvm.

BESKRIVELSE AV TOMT

Eiet tomt som er bebygget. Belegningsstein i gårdsrom, terrasse og plen.

Tomt på 44,4 kvm, gnr. 17, bnr. 2341 medfølger handelen, totalt størrelse tomt blir da 568,7 kvm.

TAKST

Tilstandsrapport datert 08.09.2025. utført av Teft Eiendom AS.

BYGGEÅR

2012

BYGGEMÅTE

Såle med i sted-støpt betong. Grunnmur med isopor som er fylt med betong og pusset innvendig og utvendig. Yttervegger med bindingsverk i trekonstruksjoner som utvendig er kledd med trepanel. Etasjeskille med betong og trebjelkelag. Vindu med 3 lags glass. Pulttak teknet med tak-membran (PVC).

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av takst/tilstandsrapport og eiers egenerklæring som følger vedlagt. Disse inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen. Vi oppfordrer alle interessenter til å foreta en grundig gjennomgang av boligen/eiendommen, gjerne med bistand av teknisk fagkyndig.

SAMMENDRAG SELGERS EGNERKLÆRING

Selger ønsker å trekke frem følgende i sin egenerklæring (utdrag):

Lekkasje fra tanken i vegghengt toalett på bad i 2.etg.

Åpnet vegg og reparerte skaden. Arbeid utført av forsikringen selskapet.

Fikk vann i kjeller men forsikringen fikset all skade.

Feil på vannbåren varme, byttet termostatt og reparert feil

på anlegget. Arbeid utført av Bademiljø.

Det er gjort arbeid på vannbåren varme av Elektrikker og rørlegger, utført av Bademiljø.

Oppdaget skjevgkre, jeg har sprayet hele huset i 2021, ikke sett skjevgkre siden. alle lister og vegger ble sprayet som tok knekken på de.

Jeg har bygget terrasse selv ved hjelp av faglærte. Arbeid utført av egen innsats og faglærte for bygging av terrasse.

Naboen på sørsiden har bygget garasjen litt inn på min eiendom.

Selger har en tvist mot Rogaland Fylkeskommune angående erstatning vedrørende grunnareal som er ekspropriert fra gnr. 17, bnr. 241, 2662, 2663 og 2341. Kjøper kan ikke tre inn i denne tvisten eller gjøre gjeldende noe krav mot selger eller Rogalands Fylkeskommune. Kjøper må signere en tredjepartsavtale som er mellom Rogaland Fylkeskommune, selger og kjøper av denne eiendommen. Se vedlagt avtaleutkast i prospekt.

REGULERINGS- OG AREALPLANER

Eiendommen er regulert til bolig, området er regulert til bolig, grøntareal, friområde.

Bestemmelser for plan id 2606, detaljregulering for Bussveien Stasjonsveien – Gauselvågen. Hinna bydel – Vedtatt av Stavanger kommunestyre 19.10.2020 i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12.

Utsnitt av reguleringskart med bestemmelser kan ses hos meglerforetaket. Dersom det er ønskelig med ytterligere opplysninger knyttet til reguleringsforhold så oppfordrer vi interessenter til å kontakte Stavanger kommune.

OPPVARMING

Vannbåren varme, vedovn.

Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

TV/INTERNETT/BREDBÅND

Lyse Altibox, Telenor fiber.

PARKERINGSFORHOLD

Carport pluss parkering i gårdsrom.

VEI/VANN/KLOAKK

Offentlig vei og felles privat vei. Offentlig vann og kloakk, via private stikkledninger.

BEBYGGELSE

Området er bebygget med eneboliger ,rekkehus og leiligheter.

ADGANG TIL Utleie

Eiendommens hoveddel kan leies ut i sin helhet.

Utleie av underetasjen som en del av hovedboligen forutsetter at rommene er godkjent av kommunen og at det er intern forbindelse mellom hoveddel og hybel. I dette tilfellet er det intern forbindelse men stue/kjøkken og begge soverom er ikke godkjent i kommunen, det er ikke søkt bruksendring og disse rommene er ikke godkjent for varig opphold. Kjøper overtar risiko og konsekvens for eventuelle pålegg fra kommunen.

Ferdigattest/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Ferdigattest enebolig datert 29.02.2012.

Ferdigattest utvendig 2 boder datert 10.09.2018.

RADONMÅLING

Eier er ansvarlig for at utleiedel har forsvarlige radonverdier. I normaltillfeller er det kun nødvendig å måle radon i leiligheter med bakkekontakt, samt etasjen over. Leietaker kan kreve radonmåling hvis dette ikke foreligger. Det foreligger ikke radon måling.

INNHold

1.etg. Entre, gang, vaskerom med utgang, wc, stue med åpen løsning til kjøkken, soverom.

2.etg. Loftstue med balkong, 3 soverom, bad.

Uetg. Entre, gang, stue med åpen løsning til kjøkken, soverom, soverom, bad, bod.

Utleie av underetasjen som en del av hovedboligen forutsetter at rommene er godkjent av kommunen og at det er intern forbindelse mellom hoveddel og hybel. I dette tilfellet er det intern forbindelse men stue/kjøkken og begge soverom er ikke godkjent i kommunen, det er ikke søkt bruksendring og disse rommene er ikke godkjent for

varig opphold. Kjøper overtar risiko og konsekvens for eventuelle pålegg fra kommunen.

STANDARD

Følgende har fått tilstandsgrad 3 av takstmann. Store eller alvorlige avvik:

Våtrom bad 2.etg. TG 3 på grunn av det registreres "bom" i flere gulvflis (mangelfull heft mot underlag) riss/sprekk i en flis. Gulv har liten ingen opp-kant ved gulv. Og ved annet lekkasjevann kan det være risiko for at vann renner ut gjennom døråpning. Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referanse-nivået med delvis mot-fall.

Det er gitt 22 stk TG 2 i rapporten. Følgende har fått tilstandsgrad 2 av takstmann. Avvik som kan kreve tiltak:

- Grunnmur og fundament: TG 2 på grunn av blant annet utvendige murte pussede fasader har sprekker. Utvendig puss er ikke ferdigstilt alle steder. Det registreres "bom" i noen fliser på platting ved inngang (mangelfull heft mot underlag).
- Balkong, terrasse, platting: Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppførings-tidspunktet, men er lavere enn forskriftskrav på 100 cm.
- Vinduer og dører: Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke. Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.
- Yttervegger: Det registreres luftespalte i underkant av kledning.
- Takteking: PVC-membraner som Sarnafil har generelt svært lang holdbarhet sammenliknet med andre tak-belegg.
- Etasjeskille og gulv på grunn: Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale TG 2. Avstands-krav er 30 cm.
- Kjøkken i kjeller: Avtrekk fungerer med enkel test. Avtrekk har normal funksjon idag. Kjøkken-avtrekk har en forventet levetid på ca 25 år.
- Kjøkken i 1.etg: TG 2 på grunn av flere skader og svimerke på benkeplater. Fremstår ellers med normal slitasje.
- Toalettrom: Det er påvist lekkasje-hull for vegghengt toalett, det forutsettes at løsninger er utført etter gjeldene avvisning fra byggeår.
- Vannledninger: Det er ikke etablert fordelerskap. Rørfordeling er synlig på teknisk rom.
- Vannbåren varme: Rør-anlegget har lang levetid, men

komponenter til anlegget anslås å ha en levetid på 15-20 år.

- Varmtvannsbereder: Varmtvannsbereder står i rom med sluk og eventuelt lekkasjevann vil renne til sluk.
- Ventilasjon: Det er ikke etablert avtrekk fra bod/teknisk rom TG 2. Balansert ventilasjon har normal funksjon i dag.
- Våtrom: Bad/vaskerom kjeller: Høydeforskjell fra topp sluk-rist til gulv ved terskel (opp-kant) er målt til 13 mm (krav til opp-kant 25 mm). Det registreres "bom" i noen gulvflis (mangelfull heft mot underlag).
- Membran, tettesjikt og sluk: Plastsluk med klemring og vannlås. Ikke registrert avvik basert på visuell kontroll.
- Sanitærutstyr: Noe svelling på baderoms-innredning.
- Våtrom: Bi-inngang/vaskerom: Del av gulv er flatt uten fall. Ved annet lekkasjevann vil det bli liggende igjen noe vann på gulv.
- Våtrom: Bad 2 etg: Sluk er plassert under dusjkabinett. Ved rengjøring/kontroll av sluk må dusjkabinett flyttes.
- Loft: Ovennevnte vurderingspunkter er undersøkt uten at det er funnet nevneverdige avvik i forhold til det som kan forventes ut ifra alderen.
- Takkonstruksjon: Det utført visuell kontroll utvendig fra bakkenivå og innvendig fra 2 etasje. Boligmassen fremstår i normalt god stand med normal slitasje. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten

Tilstandsrapporten datert 08.09.2025 følger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter må sette seg inn i denne før bud inngis.

HVITEVARER

Følgende hvitevarer medfølger handelen i 1.etg. Kjøl/frys, stekeovn, micro, oppvaskmaskin, platetopp, vaskemaskin. U.etg. Kjøl/frys, stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, vaskemaskin.

INNBO OG LØSØRE

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og tilbehørslisten som fremkommer lenger bak i salgsoppgaven.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i den vedlagte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

AREALER

BRA - i: 219 m²

BRA - e: 13 m²

BRA totalt: 232 m²

TBA: 60 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 69 m² Bi-inngang, trapp, innredet soverom, kontor, bad/vaskerom, stue/kjøkken i åpen løsning. bod.

1. etasje

BRA-i: 78 m² Entre/gang, trapp, bi-inngang/vaskerom, toalettrom, soverom, stue/kjøkken i åpen løsning.

BRA-e: 13 m² Utvendig bod.

2. etasje

BRA-i: 72 m² Trapp, stue 3 soverom, bad.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

56 m² Terrasse/platting på bakke.

2. etasje

4 m² Balkong.

BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING

Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom/S-rom, rommene kan likevel være i strid med gjeldene forskrift. På grunn av tilkommelighet kan arealer ha avvik utover det som er lovlig. Det gjøres oppmerksom på at areal til kanaler og rørgjennomføringer er tatt med i arealet.

ØKONOMI

PRISANTYDNING

Kr. 8 950 000,-

KOMMUNALE AVGIFTER

Kr 20 852,- pr år 2025

INFO KOMMUNALE AVGIFTER

Fastdel renovasjon, restavfall, fastdel vann, ståulert vann, fastdel avløp, stipulert avløp, feiing og tilsyn. Det er 2 terminer i året.

FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 2 183 908,- som primærbolig for 2023

FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 8 735 631,- som sekundærbolig for 2023

INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Med primærboliger menes der boligeier er folkeregistrert bosatt, mens sekundærboliger menes alle andre eiendommer herunder fritidseiendommer, pendlerboliger og utleieobjekter.

OMKOSTNINGER

kr. 8 950 000,- (Prisantydning)

kr. 17 900,- (Boligkjøperforsikring -Söderberg & Partners)

kr. 223 750,- (Dokumentavgift)

kr. 545,- (Tinglysing skjøte)

kr. 545,- (Tinglysning pantedokument (pr. stk.))

kr. 242 740,- (Omkostninger totalt)

kr. 9 192 740,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB! Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.
Andel fellesgjeld og andel formue overtas av kjøper.

BETALINGSBETINGELSER

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

SERVITUTTER/RETTIGHETER

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

1103/17/2663

Realsameie: 1/2 andel i felles vei/innkjørsel

1103/17/241:

01.03.1990 - Dokumentnr: 3653 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:1103 Gnr:17 Bnr:227

Gjelder denne registerenheten med flere

19.02.1996 - Dokumentnr: 2326 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:1103 Gnr:17 Bnr:2431

RETT TIL ANLEGGE STØYSKJERM MOT RV.44,SOM FORUTSATT I

REG.PLAN OG ORIGOS STØYVURDERING AV 12.4.95.

Gjelder denne registerenheten med flere

22.06.2016 - Dokumentnr: 562258 - Urådighet

Rettighetshaver: Eiendomsmegler 1 Sr-Eiendom AS

Org.nr: 958 427 700

Matrikkelenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Elektronisk innsendt

18.09.1923 - Dokumentnr: 900110 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1103 Gnr:17 Bnr:209

18.01.1996 - Dokumentnr: 837 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:1103 Gnr:17 Bnr:2430

AREALET ER GATEGRUNN.

19.02.1996 - Dokumentnr: 2289 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:1103 Gnr:17 Bnr:2431

19.02.1996 - Dokumentnr: 2289 - Grensejustering
49 M2 FRA GNR.17 BNR.2341 TIL GNR.17 BNR.2431
Gjelder denne registerenheten med flere

13.12.2010 - Dokumentnr: 981754 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:1103 Gnr:17 Bnr:2662

13.12.2010 - Dokumentnr: 981764 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:1103 Gnr:17 Bnr:2663

01.03.1990 - Dokumentnr: 3653 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:1103 Gnr:17 Bnr:227

Gjelder denne registerenheten med flere

19.02.1996 - Dokumentnr: 2326 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:1103 Gnr:17 Bnr:2431

RETT TIL ANLEGGE STØYSKJERM MOT RV.44,SOM

FORUTSATT I

REG.PLAN OG ORIGOS STØYVURDERING AV 12.4.95.

Gjelder denne registerenheten med flere

18.09.1923 - Dokumentnr: 900110 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1103 Gnr:17 Bnr:209

18.01.1996 - Dokumentnr: 837 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1103 Gnr:17 Bnr:2430
AREALET ER GATEGRUNN.

19.02.1996 - Dokumentnr: 2289 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1103 Gnr:17 Bnr:2431

19.02.1996 - Dokumentnr: 2289 - Grensejustering
49 M2 FRA GNR.17 BNR.2341 TIL GNR.17 BNR.2431
Gjelder denne registerenheten med flere

13.12.2010 - Dokumentnr: 981754 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1103 Gnr:17 Bnr:2662

13.12.2010 - Dokumentnr: 981764 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1103 Gnr:17 Bnr:2663

09.07.2025 - Dokumentnr: 799919 - Bestemmelse om
bebyggelse
Rettighet hefter i: Knr:1103 Gnr:17 Bnr:2348 Snr:2
Tillatt å bygge nærmere tomtegrensen enn 4 m

1103/17/2663:

01.03.1990 - Dokumentnr: 3653 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:1103 Gnr:17 Bnr:227

Gjelder denne registerenheten med flere

19.02.1996 - Dokumentnr: 2326 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:1103 Gnr:17 Bnr:2431
RETT TIL ANLEGGE STØYSKJERM MOT RV.44,SOM
FORUTSATT I
REG.PLAN OG ORIGOS STØYVURDERING AV 12.4.95.
Gjelder denne registerenheten med flere

22.06.2016 - Dokumentnr: 562258 - Urådighet
Rettighetshaver: Eiendomsmegler 1 Sr-Eiendom AS
Org.nr: 958 427 700
Matrikkelenheten kan ikke disponeres over uten samtykke
fra rettighetshaver
Elektronisk innsendt

18.09.1923 - Dokumentnr: 900110 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1103 Gnr:17 Bnr:209

18.01.1996 - Dokumentnr: 837 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1103 Gnr:17 Bnr:2430
AREALET ER GATEGRUNN.

19.02.1996 - Dokumentnr: 2289 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1103 Gnr:17 Bnr:2431

19.02.1996 - Dokumentnr: 2289 - Grensejustering
49 M2 FRA GNR.17 BNR.2341 TIL GNR.17 BNR.2431
Gjelder denne registerenheten med flere

13.12.2010 - Dokumentnr: 981754 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1103 Gnr:17 Bnr:2662

13.12.2010 - Dokumentnr: 981764 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1103 Gnr:17 Bnr:2663

01.03.1990 - Dokumentnr: 3653 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:1103 Gnr:17 Bnr:227
Gjelder denne registerenheten med flere

19.02.1996 - Dokumentnr: 2326 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:1103 Gnr:17 Bnr:2431
RETT TIL ANLEGGE STØYSKJERM MOT RV.44,SOM
FORUTSATT I
REG.PLAN OG ORIGOS STØYVURDERING AV 12.4.95.
Gjelder denne registerenheten med flere

18.09.1923 - Dokumentnr: 900110 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:1103 Gnr:17 Bnr:209

18.01.1996 - Dokumentnr: 837 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1103 Gnr:17 Bnr:2430
AREALET ER GATEGRUNN.

19.02.1996 - Dokumentnr: 2289 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1103 Gnr:17 Bnr:2431

19.02.1996 - Dokumentnr: 2289 - Grensejustering
49 M2 FRA GNR.17 BNR.2341 TIL GNR.17 BNR.2431
Gjelder denne registerenheten med flere

13.12.2010 - Dokumentnr: 981754 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1103 Gnr:17 Bnr:2662

13.12.2010 - Dokumentnr: 981764 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:1103 Gnr:17 Bnr:2663

09.07.2025 - Dokumentnr: 799919 - Bestemmelse om
bebyggelse
Rettighet hefter i: Knr:1103 Gnr:17 Bnr:2348 Snr:2
Tillatt å bygge nærmere tomtegrensen enn 4 m

GRUNNBOKSDATO

15.09.2025

FORSIKRINGSSKAP

Gjensidige

POLISENUMMER

94389513

DIVERSE OPPLYSNINGER

DIVERSE

Plantegninger:

Vedlagte plantegning er ikke i målestokk og derfor kun å
anse som en skisse.

Selger har en tvist mot Rogaland Fylkeskommune
angående erstatning vedrørende grunnareal som er
ekspropriert fra gnr. 17, bnr. 241, 2662, 2663 og 2341. Kjøper
kan ikke tre inn i denne tvisten eller gjøre gjeldende noe
krav mot selger eller Rogalands Fylkeskommune.
Kjøper må signere en tredjepartsavtale som er mellom
Rogaland Fylkeskommune, selger og kjøper av denne
eiendommen. Se vedlagt avtaleutkast i prospekt.

OVERTAGELSE

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er
gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av
nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT

28.11.2025

ANSVARLIG MEGLERFORETAK

Boligspesialisten Stavanger AS

Auglendsveien 14, 4019 STAVANGER. TLF. 400 04 600

MEGLER

Rizwan Malik, Eiendomsmegler

Epost: malik@notar.no

MEGLERS VEDERLAG

Prosentprovisjon med 1% av kjøpesum (inkl. mva).

Salgstilretteleggelse kr. 9 990,- (inkl. mva.)

Oppgjørsgebyr kr. 7 900,- (inkl. mva.)

Markedspakke kr. 17 900,- (inkl. mva.)

Visninger og overtakelse (pr. stk.) kr. 2 990,- (inkl. mva.)

Grunnbok/e-tinglysing kr. 2 000,- (inkl. mva.)

Foto kr. 5 500,- (inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg – ingen regning.

Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg.

Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

VIKTIG INFORMASJON

BOLIGSELGERFORSIKRING

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

BOLIGKJØPERFORSIKRING

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om

Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 2 200,- i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring Pluss og kr 1 200,- i honorar for Boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring kan tegnes av privatpersoner som

kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

SENTRALE LOVER

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøper menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

PERSONOPPLYSNINGSLOVEN

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern.aspx>.

HVITVASKINGSREGLENE

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må megler orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

BUDGIVNING

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

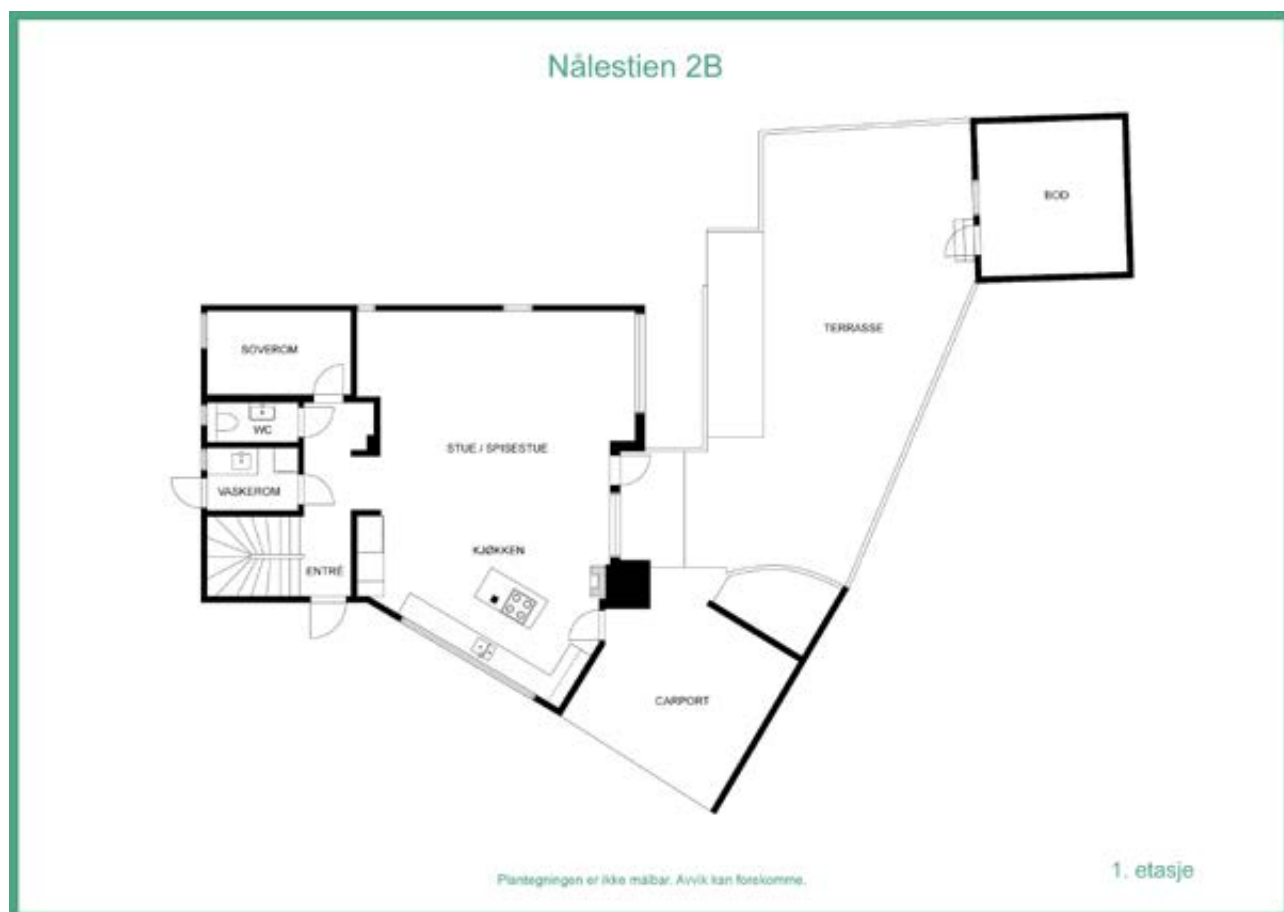
Fra og med 01.07.25 vil det ikke lenger være lovlig å legge inn hemmelige bud.

Megler kan dermed ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

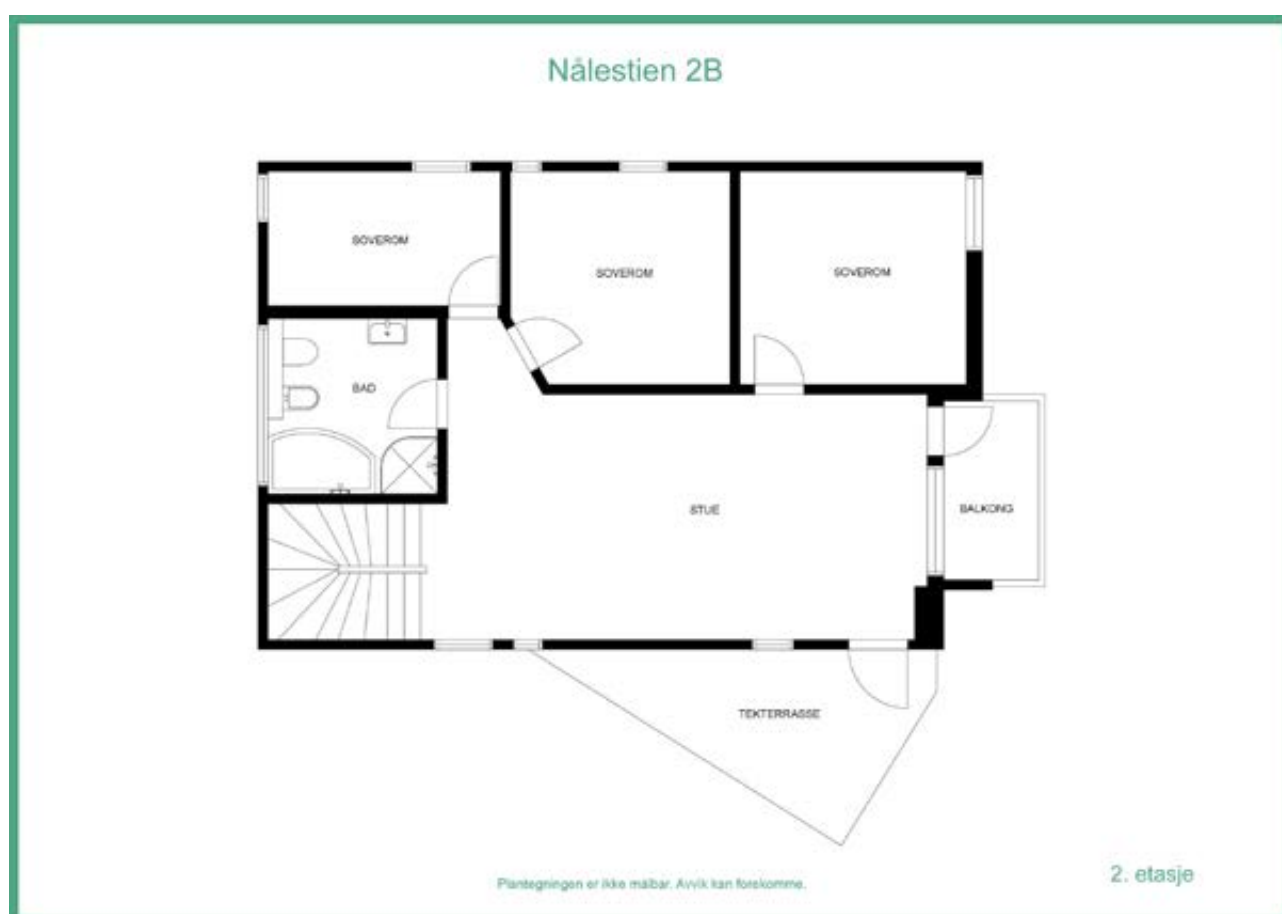
Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

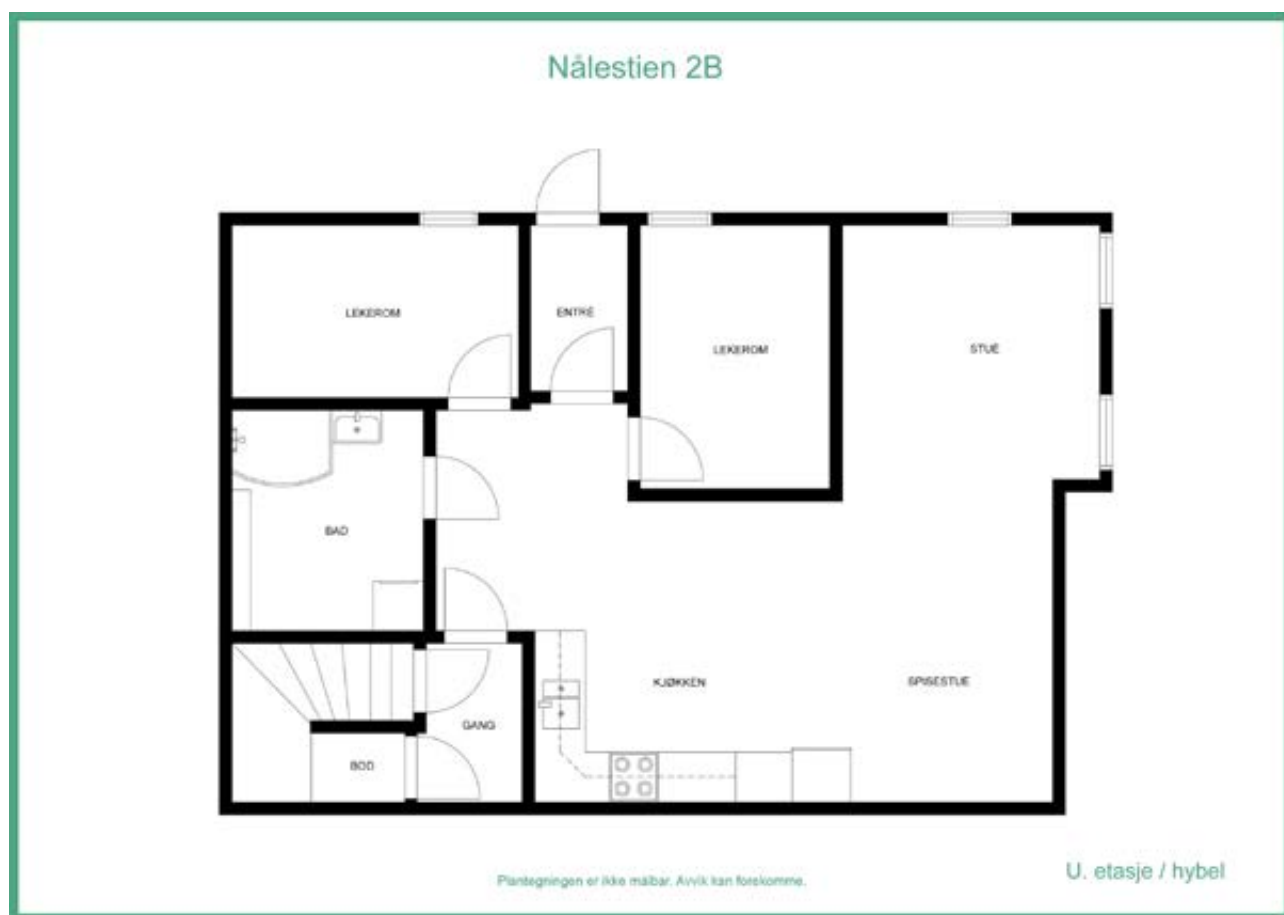
Plantegning



Plantegning



Plantegning



Denne boligen vil jeg gjerne ha!

Hva nå?

1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

3 - UNDERSØK BOLIGEN

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med alle vedlegg.

4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.



Vedlegg

NÅLESTIEN 2B

Tilstandsrapport utarbeidet av Teft Eiendom AS datert 08.09.2025, egenerklæringsskjema datert 28.11.2025, energiattest datert 05.09.2025, tredjeparts avtale.

Det gjøres oppmerksom på at salgsoppgaven ikke er komplett uten alle vedlegg. Ta kontakt med meglerforetakets representant dersom du mener at noen av vedleggene mangler.

Nålestien 2 B 4018 STAVANGER

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Selveier enebolig

Byggeår: 2012

BRA: 232 m²

BRA-i: 219 m²



Samlet vurdering

TG-0

4

TG-1

11

TG-2

22

TG-3

1

TG-IU

2

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/35521>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Våtrom: Bad 2 etasje.

Oppsummering av overflater

TG 3 på grunn av det registreres "bom" i flere gulvflis (mangelfull heft mot underlag) riss/sprekk i en flis. Gulv har liten ingen opp-kant ved gulv. Og ved annet lekkasjevann kan det være risiko for at vann renner ut gjennom døråpning. Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referanse-nivået med delvis mot-fall.

Dør er plassert i våt-sone TG 2. Utførelse av foringer og listverk mot dør er ikke en fukt-sikker løsning. Ved normal bruk beskytter dusj-vegg dør mot fritt vann. Det er innfelte downlights i tak mot kaldloft. Avtrekkskanal er ført gjennom tak og opp på kaldloft. Diffusjonssperre (plastfolie) er skjult i konstruksjon og er ikke tilgjengelig for kontroll. Man kan kun anta at diffusjonssperre (plastfolie) er etablert etter gjeldene anvisning. Det registreres riss/sprekker i flisfuger og fliser på vegg over vindu.

Anbefalte tiltak overflater

Prisoverslag er sjablongmessig og kun for utbedring av fall på gulv ved dør. For renovering av bad vil prisoverslag være over 300 000 kr.

Utbedringskostnader overflater: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Grunnmur og fundament

Oppsummering

TG 2 på grunn av blant annet utvendige murte pussede fasader har sprekker. Utvendig puss er ikke ferdigstilt alle steder. Det registreres "bom" i noen fliser på platting ved inngang (mangelfull heft mot underlag).

Anbefalte tiltak

Utbedring av ovenfornevnte forhold må påregnes.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppførings-tidspunktet, men er lavere enn forskriftskrav på 100 cm. Rekkverk bygget etter bygge-regler fra byggeår. Høyde på rekkverk 90 cm. Fungerer med dagens løsning.

TG 2 på grunn av membran ikke har opp-kant ved terskel. Beslag under terskel er bøyd opp og ved dårlig vær kan det være risiko for lekkasje. Opp-kant ved vegg er skjult i konstruksjon og er ikke tilgjengelig for kontroll. Det gjøres oppmerksom på at balkong er overbygget.

Merknader: Ovennevnte vurderingspunkter er undersøkt uten at det er funnet nevneverdige avvik i forhold til det som kan forventes ut ifra alderen. Tekking har en forventet levetid på 10 - 25 år. Utvendige beslag 15 - 35 år.

Anbefalte tiltak

Bør undersøkes nærmere og utbedring foretas. Membraner på terrasser. Reparasjon. Etter kontroll utføres nødvendige reparasjoner langs overganger mellom membran/vegger, gjennomføringer, sluk og utsatte kant-avslutninger. Intervall 2 - 8 år.

Vinduer og dører

Oppsummering

Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke. Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering. Ytterdør tar i karm/terskel og har behov for justering. Beslag ved terskel til inngangsdør er ikke montert TG 2. Noen innvendig dører tar borti karm og bør justeres.

Det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer (takvindu i stue 2 etasje). Vinduer har en forventet tid for utskifting på 20 - 40 år. Tredører/aluminiumsdører har en forventet tid for utskifting på. Kort/middels/lang - 20/30/40 år.

Anbefalte tiltak

Normaltid for justering av vindu og dører 2 - 8 år. Regelmessig vedlikehold og inspeksjon kan forlenge levetiden (takvindu).

Yttervegger

Oppsummering

Det registreres luftespalte i underkant av kledning. Øvrig del av lufting er skjult i konstruksjon og er ikke tilgjengelig for kontroll. Lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon bak kledning observert ved stedvis sjekk. TG 2 på grunn av lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon er ikke montert bak hjørne-bord. Åpning mellom vindtett plater og bjelker ved inngang 1 etasje.

Ytterkledning fremstår ellers i god stand med normal slitasje TG 1.

MERKNAD

Trekledning har en forventet tid for utskifting på 20 - 50 år.

Forventet levetid på kledning kan variere etter klima og tidligere utført vedlikehold.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere muse-tetting bak hele kledning. Det må påregnes å ferdigstille åpninger med vindtett-plater.

Taktekking

Oppsummering

PVC-membraner som Sarnafil har generelt svært lang holdbarhet sammenliknet med andre tak-belegg. Godt vedlikehold er avgjørende for å opprettholde kvaliteten og forlenge levetiden.

Vurderes på bakgrunn av alder.

Merknader: Pappet tak har en forventet levetid på 10 - 30 år. Utvendige beslag 15 - 35 år.

Anbefalte tiltak

Begroing. Mose og lav fjernes uten å skade tekking. Intervall 5 - 15 år.

Årlig kontroll av taktekking og halvårlig rensk av nedløpsrør anbefales.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Ved enkel nivellering i kjeller er det registrert en høydeforskjell på 13 mm. Parkett er noe slitt. Ved enkel nivellering i 1 etasje er det registrert en høydeforskjell på 5 mm. Det registreres "bom" i noen gulvflis (mangelfull heft mot underlag) TG 2. Ved enkel nivellering i 2 etasje er det registrert en høydeforskjell på 6 mm.

Ihht NS3600 «Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av boliger» skal minst to relevante rom i hver etasje kontrolleres. Det foretas en kontroll ca hver 2 m på 5 forskjellige steder. Tilstandsgrad for ulike avvik/høydeforskjeller er definert i standarden. Målt avvik skal angis ved TG-2 og TG-3. Lokalt avvik 10 - 20 mm eller totalt avvik 15 - 30 mm gir TG 2. Lokalt avvik > 20 mm eller totalt avvik > 30 mm gir TG 3. Avvikene er likevel nødvendigvis ikke unaturlig for ulike boliger som vurderes, avhengig av alder, type etasjeskiller etc.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale TG 2. Avstands-krav er 30 cm. Høyde på pipe over tak er vurdert som tilstrekkelig ved visuell besiktigelse. Puss mangler noen steder på pipe over tak. Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen/befaringsdagen.

Anbefalte tiltak

På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak. Vedlikehold/utbedring for pipe over tak må påregnes.

Kjøkken: Kjeller.

Oppsummering av avtrekk

Avtrekk fungerer med enkel test. Avtrekk har normal funksjon idag. Kjøkken-avtrekk har en forventet levetid på ca 25 år. TG 2 settes med bakgrunn av at garantitid er overgått (5 år).

Kjøkken: 1 etasje

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profiler på fronter.
Mekanisk avtrekk.
Laminat benkeplate med nedfelt vask.
Integrert koketopp.
Integrert steikeovn i høyt skap.
Integrert mikro.
Integrert oppvaskmaskin.
Frittstående kjøleskap.

TG 2 på grunn av flere skader og svimerke på benkeplater. Fremstår ellers med normal slitasje.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Bytte av benkeplate kan vurderes.

Oppsummering av avtrekk

Avtrekk fungerer med enkel test. Det registers stor avstand mellom koketopp og avdekk. For stor avstand kan gi dårligere oppsug av matos. Avtrekk har normal funksjon idag. Kjøkken-avtrekk har en forventet levetid på ca 25 år. TG 2 settes med bakgrunn av at garantitid er overgått (5 år).

Toalettrom

Oppsummering

Det er påvist lekkasje-hull for vegghengt toalett, det forutsettes at løsninger er utført etter gjeldene avvisning fra byggeår.

Toalettrom innrede med fliser på gulv og vegg. Malt tak. Servant med skuffeseksjon. Toalett. TG 2 på grunn av blant annet bom (hulrom under) i flere fliser på gulv. Riss/sprekk på flis på vegg ved vindu. Noe svelling på baderomsinnredning.

Vannledninger

Oppsummering

Det er ikke etablert fordelerskap. Rørfordeling er synlig på teknisk rom.

Vannrør er skjult i konstruksjon og eventuell isolasjon på rør er ikke tilgjengelig for kontroll.

Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran.

Det gjøres oppmerksom på at vanntrykk og avrenning kun er visuelt undersøkt og ikke trykk-testet.

Hovedstoppekran er plassert i teknisk rom kjeller.

Hovedstoppekran fungerer som tiltenkt. Ved funksjons-test registreres drypp fra vannkran TG 2.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på vannkraner og vannrør TG 2.

Forventet levetid armaturer 15 - 25 år.

Forventet levetid plast og kobberør 25 - 75 år.

Forventet levetid plast-sluk 25 - 75 år.

Anbefalte tiltak

Videre undersøkelse anbefales og utbedring foretas.

På generelt grunnlag anbefales det å etablere/montere automatisk stoppe-ventil på vannledninger.

Vannbåren varme

Oppsummering

Rør-anlegget har lang levetid, men komponenter til anlegget anslås å ha en levetid på 15-20 år.

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Anbefalte tiltak

For å sikre at systemet fungerer optimalt og oppnår maksimal levetid, anbefales det å utføre regelmessig vedlikehold: Årlig service på både varmepumpe og varmeanlegg anbefales.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Varmtvannsbereder står i rom med sluk og eventuelt lekkasjevann vil renne til sluk.

Teknisk levetid bereder i rustfritt stål 15 - 30 år. Anbefalt brukstid 20 år.

TG 2 settes på bakgrunn av at bereder er tilkoblet strøm med kontakt.

Anbefalte tiltak

Varmtvannsberedere med effekt på 1500 W eller mer må være fast tilkoblet det elektriske anlegget.

Det er ikke lenger tillatt å koble disse til vanlig stikkontakt. For beredere installert før 2010 og tilkoblet gjennom stikkontakt, er det ikke pålagt å bygge om anlegget, men det anbefales å gå over til fast tilkobling.

Ventilasjon

Oppsummering

Det er ikke etablert avtrekk fra bod/teknisk rom TG 2. Balansert ventilasjon har normal funksjon idag.

Ventilasjons-aggregat har en forventet levetid på ca 25 år. Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting. TG 2 settes med bakgrunn av at garantitid er overgått (5 år).

Anbefalte tiltak

Årlig bytte av filter og ventilasjons-rens/service hvert 5 år anbefales.

Våtrom: Bad/vaskerom kjeller.

Oppsummering av overflater

Høydeforskjell fra topp sluk-rist til gulv ved terskel (opp-kant) er målt til 13 mm (krav til opp-kant 25 mm). Det registreres "bom" i noen gulvflis (mangelfull heft mot underlag). Det kan være risiko for at fiser løsner. Fremstår ellers med normal slitasje. Gulv under dusjkabinett har lite fall (nærmest flatt). Ved annet lekkasjevann kan det bli liggende igjen noe vann på gulv. Registrert fall til sluk tilfredsstillende ikke anbefalte løsninger, men vurderes å være tilstrekkelig da vann ledes til sluk. Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l., oppstår dette må en foreta tiltak for å begrense utviklingen.

Anbefalte tiltak overflater

Det må påregnes å installere tett dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann. Ved dusjing på gulv vil vann renne utover på gulv.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Plastsluk med klemring og vannlås. Ikke registrert avvik basert på visuell kontroll. Det anbefales på generelt grunnlag en høydeforskjell på 25 mm fra topp membran til topp sluk. Dette forutsetter at membran er trukket helt opp til dørterskel. Det bemerkes at rommet ikke har tilstrekkelig med høydeforskjell fra topp membran til topp sluk. Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Tilstanden til membran vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid. Flere hull i flisene på vegg (feste til hyller) indikerer at membran kan være punktert, selv om hullene er tettet med silikon.

Gulv i våt-rom med keramiske fliser direkte på membran en forventet tid for utskifting på:
Kort/middels/lang - 10/20/30 år. Vegger i våt-rom med keramiske fliser direkte på membran, lettevegg, en forventet tid for utskifting på Kort/middels/lang - 10/15/20 år.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales regelmessig rengjøring av sluk for å forhindre at vannstand stiger opp til klemring. Ved endret bruk kan det være risiko for lekkasje. Det anbefales å installere tett dusjkabinett slik at gulv og vegg ikke utsettes for fritt vann.

Oppsummering av sanitærutstyr

Noe svelling på baderoms-innredning TG 2.
Det er påvist lekkasje-hull for vegghengt toalett, det forutsettes at løsninger er utført etter gjeldene avvisning fra byggeår.

Våtrom: Bi-inngang/vaskerom.

Oppsummering av overflater

Del av gulv er flatt uten fall. Ved annet lekkasjevann vil det bli liggende igjen noe vann på gulv. Registrert fall til sluk tilfredsstillende ikke anbefalte løsninger, men vurderes å være tilstrekkelig da vann ledes til sluk.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluk er lett tilgjengelig for kontroll/rengjøring. Plastsluk med klemring og vannlås. Ikke registrert avvik basert på visuell kontroll. Det anbefales på generelt grunnlag en høydeforskjell på 25 mm fra topp membran til topp sluk. Dette forutsetter at membran er trukket helt opp til dørterskel. Det bemerkes at rommet ikke har tilstrekkelig med høydeforskjell fra topp membran til topp sluk.

TG 2 membran på grunn av utførelse og alder.
Gulv i våt-rom med keramiske fliser direkte på membran en forventet tid for utskifting på:
Kort/middels/lang - 10/20/30 år. Vegger i våt-rom med keramiske fliser direkte på membran, lettevegg, en forventet tid for utskifting på Kort/middels/lang - 10/15/20 år.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales regelmessig rengjøring av sluk for å forhindre at vannstand stiger opp til klemring.

Våtrom: Bad 2 etasje.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluk er plassert under dusjkabinett. Ved rengjøring/kontroll av sluk må dusjkabinett flyttes. Plastsluk med klemring og vannlås. Ikke registrert avvik basert på visuell kontroll.

Det anbefales på generelt grunnlag en høydeforskjell på 25 mm fra topp membran til topp sluk. Dette forutsetter at membran er trukket helt opp til dørterskel. Det bemerkes at rommet ikke har tilstrekkelig med høydeforskjell fra topp membran til topp sluk.

TG 2 membran på grunn av utførelse og alder. Gulv i våt-rom med keramiske fliser direkte på membran en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 10/20/30 år. Vegger i våt-rom med keramiske fliser direkte på membran, lettvegg, en forventet tid for utskifting på Kort/middels/lang - 10/15/20 år.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales regelmessig rengjøring av sluk for å forhindre at vannstand stiger opp til klemring.

Oppsummering av sanitærutstyr

Noe svelling på baderoms-innredning og dør-list TG 2. Det er påvist lekkasje-hull for vegghengt toalett, det forutsettes at løsninger er utført etter gjeldene avvisning fra byggeår.

Bygningsdeler med TG-IU

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Ovennevnte vurderingspunkter er undersøkt uten at det er funnet nevneverdige avvik i forhold til det som kan forventes ut ifra alderen. Lufting er skjult i konstruksjon og er ikke tilgjengelig for kontroll TG-IU.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Det utført visuell kontroll utvendig fra bakkenivå og innvendig fra 2 etasje. Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen, det ble ikke avdekket vesentlige ned-bøyninger, eller synlige svekkelser ved konstruksjonen.

Øvrig del av takkonstruksjonen er lukket og ikke tilgjengelig for inspeksjon uten destruktive inngrep. TG-IU takkonstruksjon på grunn av lufting/takkonstruksjon er ikke kontrollert. Man kan kun anta at lufting/konstruksjon er etablert etter gjeldende anvisninger på oppføringstidspunktet. Inspeksjon og vurdering av takkonstruksjonen anbefales når forholdene gjør det mulig.

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

På opprinnelig tegning er innredning i kjeller beskrevet som: Klær, vedbod og trimrom. Kjeller er innredet til bolig uten søknad om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel.

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Rom i kjeller. Det anbefales fast installasjon foran vindu slik at avstand fra gulv til karm/innstigning ikke overstiger 1 m. Krav til åpning rømningsvei. Vinduet må være minst 0,5 m bred og minst 0,6 m høy. Summen av bredde og høyde skal være minst 1,5 m.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
8.9.2025

Rapportdato
17.9.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Leili Shahri**
Navn: **Zia Shahri**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Det kan være avvik mellom egenerklæring og takstmannens registreringer.

Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selger opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Terje Tollefsen** Telefon: **91174769**
Firma: **Teft Eiendom A/S** Epost: **terje@tefteiendom.no**
Adresse: **Brannstasjonsveien 8, 4312 Sandnes**



Om bygningssakkyndig:

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig bygnings-sakkyndig uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Bygnings-sakkyndig har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. Teft Eiendom er et selskap innen bygg og eiendom, med taksering - tilstandsrapport eierskifte som hovedfelt. Selskapet drives av Terje Tollefsen, som har flere års erfaring innen bygg og anlegg. Han er utdannet byggmester og er bygning-sakkyndig. Han er sertifisert til tilstandsrapport, skadetakst og verditakst.

Informasjon om boligen

Adresse: **Nålestien 2 B, 4018 Stavanger**

Kommunenr:	1103	Gårdsnr:	17	Bruksnr:	241	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:		
Byggeår:	2012 - Ref. Eiendomsverdi					
Boligtype:	Selveier enebolig					

Generell beskrivelse av boligen:

OM TOMTEN

Lett skrånet tomt. Belegningsstein i gårdsrom.

Uteareal med terrasse/platting på bakke og grøntareal beplantet med bed.

OM BYGGEMETODEN

Såle med i sted-støpt betong. Grunnmur med isopor som er fylt med betong og pusset innvendig og utvendig.

Yttervegger med bindingsverk i trekonstruksjoner som utvendig er kledd med trepanel.

Etasjeskille med betong og trebjelkelag. Vindu med 3 lags glass. Pulttak tekket med tak-membran (PVC)

INNENDIGE OVERFLATER

Kjeller. Parkett på gulv. Malt vegg og tak. List-fritt mot tak og rundt vindu.

1 Etasje. Parkett og fliser på gulv. Malt vegg og tak. List-fritt mot tak og rund vindu.

2 Etasje. Parkett på gulv. Malt vegg og tak. List-fritt mot tak og rund vindu.

OPPVARMING

Kjeller. Elektrisk. Vannbåren varme med varme-sløyfer i alle gulv.

1 Etasje. Elektrisk. Vannbåren varme med varme-sløyfer i alle gulv.

2 Etasje. Elektrisk. Vannbåren varme med varme-sløyfer i gulv bad.

Balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Vedovn i stue.

PARKERING

Parkering i carport og gårdsrom.

KONKLUSJON

Boligmassen fremstår i normalt god stand med normal slitasje.

Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

KONKLUSJON TILSTAND

Det er registrert 1 stk. TG 3 og 22 stk. TG 2 i rapporten.

Tilstands-grad er gitt på grunn av blant annet alder etter levetids-tabell og tilstand. Anbefaler å lese rapporten i sin helhet.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendommnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandard (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	69	69	0	0	0
1. etasje	91	78	13	0	56
2. etasje	72	72	0	0	4
Totalt m²	232	219	13	0	60

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	69	67	2	Bi-inngang, trapp, soverom, kontor, bad/vaskerom, stue/kjøkken i åpen løsning.	Bod/teknisk rom under trapp.
1. etasje	78	78	0	Entre/gang, trapp, bi-inngang/vaskerom, toalettrom, soverom, stue/kjøkken i åpen løsning.	
2. etasje	72	72	0	Trapp, stue 3 soverom, bad.	
Totalt m²	219	217	2		

Kommentar til arealberegning

Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom/S-rom, rommene kan likevel være i strid med gjeldene forskrift. På grunn av tilkommelighet kan arealer ha avvik utover det som er lovlig. Det gjøres oppmerksom på at areal til kanaler og rør-gjennomføringer er tatt med i arealet. Areal målt i kjeller 68, 8 m². Takhøyde målt i stue 2, 33. Bod/teknisk rom under trapp 2 m². Bod med utvendig adkomst 13 m² og er tatt med i areal som eksternt areal. Takhøyde målt i stue 1 etasje 2, 48 m. På grunn av boligens utforming kan det være avvik i areal. Terrasse/platting på bakke ca. 56 m². 2 etasje er målt til 71, 8 m². Balkong med adkomst fra stue 2 etasje 4 m².

Tabellen viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Drenering opprinnelig fra byggeår.	
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	
TG-1	
Grunnmurs-plast er synlig over bakke på del av grunnmur. Det er viktig at terrenget har hellingsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca 3 meter være god helling vekk fra husets grunnmur. Dette kun til orientering og anbefalt på generelt grunnlag. Overflatevann fra tak er tilkoblet avløp. Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i elementets etableringsår og en skal være oppmerksom på at drenering også er en bygningsdel som har en naturlig aldrings-messig slitasje med en normal levetid. Videre den begrensning at selve dreneringen ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. På bakgrunn av dette forutsettes det at dreneringens utførelse er i.h.t. gjeldende anvisninger. MERKNAD Drenssystem med drensledninger har en forventet brukstid på 20 - 60 år. Det anbefales drensledning spyles med intervall på 1 - 5 år. Grunnmurs-plast bør synliggjøres over bakke og festes med topplist. Der den ikke er synlig bør den på-skjøtes og overlappes under terreng.	

6.2 Grunnmur og fundament



Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Nedgravd fundament er ikke synlig for inspeksjon. Grunnforholdene er ikke dokumentert. Boligen er sannsynligvis fundamentert på komprimerte masser av fjell, morene, sand, grus og leire. Fundamenteringen er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå.	
Type grunnmur i kjeller	Annet
Grunnmur med blokker i isopor som er fylt med betong og pusset utvendig og innvendig.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
Oppsummering av grunnmur og fundament	
TG-2	
TG 2 på grunn av blant annet utvendige murte pussede fasader har sprekker. Utvendig puss er ikke ferdigstilt alle steder. Det registreres "bom" i noen fliser på platting ved inngang (mangelfull heft mot underlag).	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utbedring av ovenfornevnte forhold må påregnes.	

6.3 Rom under terreng



Type rom under terreng Innredet

Kjelleren er innredet for boligformål.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår? Nei

Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv? Ja

Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling) Nei

Er oppholdsrom manglende ventilert? Nei

Oppsummering av rom under terreng

TG-0

Boligen har balansert ventilasjon.

Hull-taking/fukt-søk gjennom inspeksjons-luke i bad kjeller. Ved fukt-søk er det ikke registrert unormale verdier. Grunnmur er ellers med isopor som er fylt med betong og pusset innvendig. Hull-taking er ikke mulig. Ved fukt-søk er det ikke registrert unormale verdier.

6.4 Balkong, terrasse, platting



Type Terrasse, Platting

Terrasse/platting på bakke bygget i trekonstruksjoner

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ukjent

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt? Ja

Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong? Nei

Er det krav til rekkverk? Ja

Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet? Nei

Er balkong / terrassen teknet? Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-1

Ved enkel nivellering er det målt en høydeforskjell på 1,7 cm. Rekkverket tilfredsstillende krav til høyde på oppførings-tidspunktet, men er lavere enn forskriftskrav på 100 cm. Rekkverk bygget etter bygge-regler fra byggeår. Høyde på rekkverk 90 cm. Fungerer med dagens løsning. Mark-terrasse er lagt direkte på bakken uten frostsikring, og bevegelser pga. tele i bakken må påregnes. Fremstår med normal slitasje. Normaltid for reparasjon av balkong/terrasse 15 - 30 år.

6.5 Balkong, terrasse, platting



Type Balkong

Balkong bygget i trekonstruksjoner med adkomst fra stue 2 etasje.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt? Nei

Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong? Nei

Er det krav til rekkverk? Ja

Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet? Nei

Er balkong / terrassen teknet? Ja

Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør? Ja

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-2

Rekkverket tilfredsstillende krav til høyde på oppførings-tidspunktet, men er lavere enn forskriftskrav på 100 cm. Rekkverk bygget etter bygge-regler fra byggeår. Høyde på rekkverk 90 cm. Fungerer med dagens løsning.

TG 2 på grunn av membran ikke har opp-kant ved terskel. Beslag under terskel er bøyd opp og ved dårlig vær kan det være risiko for lekkasje. Opp-kant ved vegg er skjult i konstruksjon og er ikke tilgjengelig for kontroll. Det gjøres oppmerksom på at balkong er overbygget.

Merknader: Ovennevnte vurderingspunkter er undersøkt uten at det er funnet nevneverdige avvik i forhold til det som kan forventes ut ifra alderen. Tekking har en forventet levetid på 10 - 25 år. Utvendige beslag 15 - 35 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Bør undersøkes nærmere og utbedring foretas. Membraner på terrasser. Reparasjon. Etter kontroll utføres nødvendige reparasjoner langs overganger mellom membran/vegger, gjennomføringer, sluk og utsatte kant-avslutninger. Intervall 2 - 8 år.

6.6 Vinduer og dører



Beskrivelse

Vinduer med 3-lags glass. Vindu med PVC/plast. Ytterdør fra byggeår. Innvendige dører med lett-dører uten pakninger i karm.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ukjent

Er det påvist punkterte eller sprukne glass? Nei

Terrassedør ved kjøkken tar bort gulv TG 2.



Dør fra stue 2 etasje går til tak uten rekkverk TG 3. Det anbefales å demontere lås og sikre dør slik at den ikke lar seg åpne.



Er det påvist værslitte karmner, fuktskader eller råteskader?

Nei

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Ja

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?

Ja

Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

Det gjøres oppmerksom på at punkterte vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke. Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering. Ytterdør tar i karm/terskel og har behov for justering. Beslag ved terskel til inngangsdør er ikke montert TG 2. Noen innvendig dører tar bort karm og bør justeres.

Det vil være større risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer (takvindu i stue 2 etasje). Vinduer har en forventet tid for utskifting på 20 - 40 år. Tredører/aluminiumsdører har en forventet tid for utskifting på. Kort/middels/lang - 20/30/40 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Normaltid for justering av vindu og dører 2 - 8 år. Regelmessig vedlikehold og inspeksjon kan forlenge levetiden (takvindu).

6.7 Yttervegger



Åpning mellom vindtett-plater og bjelker TG 2.

Type fasade

Stående kledning

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ukjent

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?

Nei

Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?

Nei

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?

Ikke kontrollerbart



Arbeid under utbygg er ikke ferdigstilt.

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?

Ja

Oppsummering av yttervegger

TG-2

Det registreres luftespalte i underkant av kledning.

Øvrig del av lufting er skjult i konstruksjon og er ikke tilgjengelig for kontroll.

Lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon bak kledning observert ved stedvis sjekk.

TG 2 på grunn av lusing/musebånd i nedre kant av konstruksjon er ikke montert bak hjørne-bord.

Åpning mellom vindtett plater og bjelker ved inngang 1 etasje.

Ytterkledning fremstår ellers i god stand med normal slitasje TG 1.

MERKNAD

Trekledning har en forventet tid for utskifting på 20 - 50 år.

Forventet levetid på kledning kan variere etter klima og tidligere utført vedlikehold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere muse-tetting bak hele kledning. Det må påregnes å ferdigstille åpninger med vindtett-plater.

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Type loft

Innredet loft (lukket konstruksjon)

Er loftet innredet etter byggeår?

Nei

Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?

Nei

Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?

Nei

Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?

Ikke kontrollerbart

Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?

Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-IU

Ovennevnte vurderingspunkter er undersøkt uten at det er funnet nevneverdige avvik i forhold til det som kan forventes ut ifra alderen. Lufting er skjult i konstruksjon og er ikke tilgjengelig for kontroll TG-IU.

6.9 Renner og nedløp



Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
Oppsummering av renner og nedløp	
Mindre skade på nedløp ved carport TG 2. Renner og nedløp fremstår ellers normalt i god stand med normal slitasje TG 1. Takrenner og nedløp i sink eller plastbelagt stål en forventet levetid på 25 - 35 år.	



6.10 Takkonstruksjon



Takkonstruksjon	Pulttak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	
Det utført visuell kontroll utvendig fra bakkenivå og innvendig fra 2 etasje. Konstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen, det ble ikke avdekket vesentlige ned-bøyninger, eller synlige svekkelser ved konstruksjonen. Øvrig del av takkonstruksjonen er lukket og ikke tilgjengelig for inspeksjon uten destruktive inngrep. TG-IU takkonstruksjon på grunn av lufting/takkonstruksjon er ikke kontrollert. Man kan kun anta at lufting/konstruksjon er etablert etter gjeldende anvisninger på oppføringstidspunktet. Inspeksjon og vurdering av takkonstruksjonen anbefales når forholdene gjør det mulig.	

6.11 Taktekking



Type tekking

Annet

Yttertak er tekket med Sarnafil (PVC membran).

Inspisert fra

På tak

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?

Nei

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?

Nei

Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Ja

Oppsummering av taktekking

TG-2

PVC-membraner som Sarnafil har generelt svært lang holdbarhet sammenliknet med andre takbelegg. Godt vedlikehold er avgjørende for å opprettholde kvaliteten og forlenge levetiden.

Vurderes på bakgrunn av alder.

Merknader: Pappet tak har en forventet levetid på 10 - 30 år. Utvendige beslag 15 - 35 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Begroing. Mose og lav fjernes uten å skade tekking. Intervall 5 - 15 år.

Årlig kontroll av taktekking og halvårlig rensk av nedløpsrør anbefales.





6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Støpt gulv på grunn, Trebjelkelag, Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn TG-2	
Ved enkel nivellering i kjeller er det registrert en høydeforskjell på 13 mm. Parkett er noe slitt. Ved enkel nivellering i 1 etasje er det registrert en høydeforskjell på 5 mm. Det registreres "bom" i noen gulvflis (mangelfull heft mot underlag) TG 2. Ved enkel nivellering i 2 etasje er det registrert en høydeforskjell på 6 mm. Ihht NS3600 «Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av boliger» skal minst to relevante rom i hver etasje kontrolleres. Det foretas en kontroll ca hver 2 m på 5 forskjellige steder. Tilstandsgrad for ulike avvik/ høydeforskjeller er definert i standarden. Målt avvik skal angis ved TG-2 og TG-3. Lokalt avvik 10 - 20 mm eller totalt avvik 15 - 30 mm gir TG 2. Lokalt avvik > 20 mm eller totalt avvik > 30 mm gir TG 3. Avvikene er likevel nødvendigvis ikke unaturlig for ulike boliger som vurderes, avhengig av alder, type etasjeskiller etc.	

6.13 Ildsted/Skorstein



Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja
Skorstein over tak er innsisert fra:	Fra taket



Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?

Ja

Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?

Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein

TG-2

Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale TG 2. Avstands-krav er 30 cm. Høyde på pipe over tak er vurdert som tilstrekkelig ved visuell besiktigelse. Puss mangler noen steder på pipe over tak. Pipe og ildsted er kun visuelt vurdert og ikke røyktrykkprøvd eller kamerakontrollert ved besiktigelsen/befaringsdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

På generelt grunnlag anbefales det at piper og ildsteder kontrolleres av brann- og feiervesen for å vurdere tilstand og eventuelle behov for tiltak. Vedlikehold/utbedring for pipe over tak må påregnes.



Puss mangler noen steder på pipe over tak. Bør undersøkes nærmere og utbedring foretas.

6.14 Kjøkken: Kjeller.



Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?

Ja

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Ja

Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Kjøkkeninnredning med slette fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt vask.
Integrert koketopp.
Integrert steikeovn.
Integrert oppvaskmaskin.
Frittstående kjøleskap.

Noe svelling på seksjon under vask. Ved fukt-søk er det ikke registrert unormale verdier. Skade på benkeplate TG 2. Noen skapdører henger. Fremstår ellers med normal slitasje.



Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-2

Avtrekk fungere med enkel test. Avtrekk har normal funksjon idag. Kjøkken-avtrekk har en forventet levetid på ca 25 år. TG 2 settes med bakgrunn av at garantitid er overgått (5 år).



6.15 Kjøkken: 1 etasje



Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Ja

Oppsummering av overflater og innredning

TG-2

Kjøkkeninnredning med profiler på fronter.
Mekanisk avtrekk.
Laminat benkeplate med nedfelt vask.
Integrert koketopp.
Integrert steikeovn i høyt skap.
Integrert mikro.
Integrert oppvaskmaskin.
Frittstående kjøleskap.

TG 2 på grunn av flere skader og svimerke på benkeplater. Fremstår ellers med normal slitasje.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Bytte av benkeplate kan vurderes.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-2

Avtrekk fungerer med enkel test. Det registers stor avstand mellom koketopp og avdekk. For stor avstand kan gi dårligere oppsug av matos. Avtrekk har normal funksjon idag. Kjøkken-avtrekk har en forventet levetid på ca 25 år. TG 2 settes med bakgrunn av at garantitid er overgått (5 år).

6.16 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
På opprinnelig tegning er innredning i kjeller beskrevet som: Klær, vedbod og trimrom. Kjeller er innredet til bolig uten søknad om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Midlertidig brukstillatelse foreligger.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
Rom i kjeller. Det anbefales fast installasjon foran vindu slik at avstand fra gulv til karm/innstigning ikke overstiger 1 m. Krav til åpning rømningsvei. Vinduet må være minst 0,5 m bred og minst 0,6 m høy. Summen av bredde og høyde skal være minst 1,5 m.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.17 Toalettrom



Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Tilluft via luftespalte i dør.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterner?	Ja
Er det manglende drengåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av toalettrom	TG-2
Det er påvist lekkasje-hull for veggghengt toalett, det forutsettes at løsninger er utført etter gjeldene avvisning fra byggeår. Toalettrom innrede med fliser på gulv og vegg. Malt tak. Servant med skuffeseksjon. Toalett. TG 2 på grunn av blant annet bom (hulrom under) i flere fliser på gulv. Riss/sprekk på flis på vegg ved vindu. Noe svelling på baderomsinnredning.	

6.18 Trapp



Beskrivelse

Trapp med åpne trinn i trekonstruksjoner.

Er det manglende rekkverk?

Nei

Er høyden på rekkverk under 90cm?

Nei

Er åpninger i rekkverk over 10cm?

Ja

Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?

Nei

Mangler håndløper i trappeløp?

Nei

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Ja

Oppsummering av trapp

TG-1

Trapp med hånd-rekke på begge sider. Avstand mellom spiler er 11, 2 cm TG 2. Maks tillatt åpning mellom vertikale åpninger i rekkverk er 10 cm. Fremstår ellers med normal slitasje.

6.19 Avløpsrør

Type avløpsrør

Plast

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ukjent

Er det manglende lufting av kloakk over tak?

Ukjent

Er det sen avrenning fra tappested?

Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?

Nei

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Ja

Oppsummering av avløpsrør

TG-1

Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivarettatt. Det er ikke påvist noen stake-luke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Forventet levetid plast og kobberrør 25 - 75 år. Avløpsrør ligger skjult i konstruksjon og er ikke tilgjengelig for kontroll. Det forutsettes at avløps-rør er montert etter gjeldene standard. Det anbefales at alle vannlåser etter-trekkes og kontrollers jevnlig.

6.20 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det etablert fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Ja
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Det er ikke etablert fordelerskap. Rørfordeling er synlig på teknisk rom. Vannrør er skjult i konstruksjon og eventuell isolasjon på rør er ikke tilgjengelig for kontroll. Det registreres normalt vanntrykk og god avrenning fra vannkran. Det gjøres oppmerksom på at vanntrykk og avrenning kun er visuelt undersøkt og ikke trykk-testet. Hovedstoppekran er plassert i teknisk rom kjeller. Hovedstoppekran fungerer som tiltenkt. Ved funksjons-test registreres drypp fra vannkran TG 2. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på vannkraner og vannrør TG 2. Forventet levetid armaturer 15 - 25 år. Forventet levetid plast og kobberør 25 - 75 år. Forventet levetid plast-sluk 25 - 75 år.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Videre undersøkelse anbefales og utbedring foretas. På generelt grunnlag anbefales det å etablere/montere automatisk stoppe-ventil på vannledninger.	

6.21 Elektrisk



Sikringsskap står i bod/teknisk rom i kjeller.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

TG-1

Samsvarserklæring datert 14.12.2011.
Tilstandsgrad er vurdert ut fra den forenklete begrensede kontrollen som forskriften inneholder.
El-anlegget kan ha feil og mangler som en forenklet kontroll ikke vil avdekke.
Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygnings-sakkyndig.

6.22 Vannbåren varme



Vannbåren varme i kjeller.

Type anlegg	Gulvvarme
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme

TG-2

Rør-anlegget har lang levetid, men komponenter til anlegget anslås å ha en levetid på 15-20 år.
Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å sikre at systemet fungerer optimalt og oppnår maksimal levetid, anbefales det å utføre regelmessig vedlikehold: Årlig service på både varmepumpe og varmeanlegg anbefales.

6.23 Varmtvannsbereder



Plassering bereder

Teknisk rom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2013.

Størrelse

Varmtvannsbereder 2 stk 198 liter og 300 liter.

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-2

Varmtvannsbereder står i rom med sluk og eventuelt lekkasjevann vil renne til sluk.
Teknisk levetid bereder i rustfritt stål 15 - 30 år. Anbefalt brukstid 20 år.
TG 2 settes på bakgrunn av at bereder er tilkoblet strøm med kontakt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Varmtvannsberedere med effekt på 1500 W eller mer må være fast tilkoblet det elektriske anlegget. Det er ikke lenger tillatt å koble disse til vanlig stikkontakt. For beredere installert før 2010 og tilkoblet gjennom stikkontakt, er det ikke pålagt å bygge om anlegget, men det anbefales å gå over til fast tilkobling.

6.24 Ventilasjon



Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Når var siste service på anlegget?	
Filter er byttet 2025.	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Det er ikke etablert avtrekk fra bod/teknisk rom TG 2. Balansert ventilasjon har normal funksjon idag. Ventilasjons-aggregat har en forventet levetid på ca 25 år. Med bakgrunn i alder er det økende risiko for feil som krever utbedring/utskifting. TG 2 settes med bakgrunn av at garantitid er overgått (5 år).	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Årlig bytte av filter og ventilasjons-rens/service hvert 5 år anbefales.	

6.25 Våtrom: Bad/vaskerom kjeller.



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Vegg og gulv er belagt med fliser. Malt tak.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Sluket er fra opprinnelig byggeår.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei



Oppsummering av overflater

TG-2

Høydeforskjell fra topp sluk-rist til gulv ved terskel (opp-kant) er målt til 13 mm (krav til oppkant 25 mm). Det registreres "bom" i noen gulvflis (mangelfull heft mot underlag). Det kan være risiko for at fiser løsner. Fremstår ellers med normal slitasje. Gulv under dusjkabinett har lite fall (nærmest flatt). Ved annet lekkasjevann kan det bli liggende igjen noe vann på gulv. Registrert fall til sluk tilfredsstillende ikke anbefalte løsninger, men vurderes å være tilstrekkelig da vann ledes til sluk. Selv om bom eller hullid ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l., oppstår dette må en foreta tiltak for å begrense utviklingen.

Anbefalte tiltak overflater

Det må påregnes å installere tett dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann. Ved dusjing på gulv vil vann renne utover på gulv.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
---	-----

Type sluk	Plast
-----------	-------

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
---	-----

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
---	-----

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
--	----

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
---	----

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Plastsluk med klemring og vannlås. Ikke registrert avvik basert på visuell kontroll. Det anbefales på generelt grunnlag en høydeforskjell på 25 mm fra topp membran til topp sluk. Dette forutsetter at membran er trukket helt opp til dørterskel. Det bemerkes at rommet ikke har tilstrekkelig med høydeforskjell fra topp membran til topp sluk. Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres på samme måte som synlige bygningsdeler. Tilstanden til membran vurderes etter alder og forventet gjenstående levetid. Flere hull i flisene på vegg (feste til hyller) indikerer at membran kan være punktert, selv om hullene er tettet med silikon.

Gulv i våt-rom med keramiske fliser direkte på membran en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 10/20/30 år. Vegger i våt-rom med keramiske fliser direkte på membran, lettvegg, en forventet tid for utskifting på Kort/middels/lang - 10/15/20 år.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales regelmessig rengjøring av sluk for å forhindre at vannstand stiger opp til klemring. Ved endret bruk kan det være risiko for lekkasje. Det anbefales å installere tett dusjkabinett slik at gulv og vegg ikke utsettes for fritt vann.

Sanitærutstyr



Beskrivelse	
Servant med skap. Speil. Dusj-vegg. Toalett Bide Opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Noe svelling på baderoms-innredning TG 2. Det er påvist lekkasje-hull for vegghengt toalett, det forutsettes at løsninger er utført etter gjeldene avvisning fra byggeår.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Tilluft via luftespalte i dør. Avtrekk via balansert ventilasjon.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Det er foretatt hull-taking med 73 mm hull-bor fra tilstøtende kontor. Hull-taking er foretatt fra tilstøtende rom mot våt-sone uten å påvise avvik.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Dokumentasjon foreligger ikke.	

6.26 Våtrom: Bi-inngang/vaskerom.



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Vegg og gulv er belagt med fliser. Malt tak.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Sluket er fra opprinnelig byggeår.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater

TG-2

Del av gulv er flatt uten fall. Ved annet lekkasjevann vil det bli liggende igjen noe vann på gulv. Registrert fall til sluk tilfredsstillende ikke anbefalte løsninger, men vurderes å være tilstrekkelig da vann ledes til sluk.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Sluk er lett tilgjengelig for kontroll/rengjøring. Plastsluk med klemring og vannlås. Ikke registrert avvik basert på visuell kontroll. Det anbefales på generelt grunnlag en høydeforskjell på 25 mm fra topp membran til topp sluk. Dette forutsetter at membran er trukket helt opp til dørterskel. Det bemerkes at rommet ikke har tilstrekkelig med høydeforskjell fra topp membran til topp sluk.

TG 2 membran på grunn av utførelse og alder.

Gulv i våt-rom med keramiske fliser direkte på membran en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 10/20/30 år. Vegger i våt-rom med keramiske fliser direkte på membran, lettvegg, en forventet tid for utskifting på Kort/middels/lang - 10/15/20 år.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales regelmessig rengjøring av sluk for å forhindre at vannstand stiger opp til klemring.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Vaskekum med benk.
Opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Innredning fremstår i god stand med normal slitasje.

Ventilasjon

Type ventilerings

Mekanisk avtrekk

Tilluft via luftespalte i dør. Avtrekk via balansert ventilasjon.

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-0

Det er foretatt hull-taking med 73 mm hull-bor fra tilstøtende gang.
Det gjøres oppmerksom på at hull-taking er tatt i et område som ikke er utsatt for fritt vann.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Dokumentasjon foreligger ikke.

6.27 Våtrom: Bad 2 etasje.



Riss/sprekk i flis og fuge ved vindu.



Svelling/fukt-skade på dør-list ved dusjkabinett.



Overflate

Beskrivelse av overflate	
Vegg og gulv er belagt med fliser. Malt tak.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Sluket er fra opprinnelig byggeår.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater

TG-3

TG 3 på grunn av det registreres "bom" i flere gulvflis (mangelfull heft mot underlag) riss/sprekk i en flis.

Gulv har liten ingen opp-kant ved gulv. Og ved annet lekkasjevann kan det være risiko for at vann renner ut gjennom døråpning. Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referanse-nivået med delvis mot-fall.

Dør er plassert i våt-sone TG 2. Utførelse av foringer og listverk mot dør er ikke en fukt-sikker løsning. Ved normal bruk beskytter dusj-vegg dør mot fritt vann. Det er innfelte downlights i tak mot kaldloft. Avtrekkskanal er ført gjennom tak og opp på kaldloft. Diffusjonssperre (plastfolie) er skjult i konstruksjon og er ikke tilgjengelig for kontroll. Man kan kun anta at diffusjonssperre (plastfolie) er etablert etter gjeldene anvisning. Det registreres riss/sprekker i flisfuger og fliser på vegg over vindu.

Anbefalte tiltak overflater

Prisoverslag er sjablongmessig og kun for utbedring av fall på gulv ved dør. For renovering av bad vil prisoverslag være over 300 000 kr.

Utbedringskostnader overflater

10 000 - 50 000

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Sluk er plassert under dusjkabinett. Ved rengjøring/kontroll av sluk må dusjkabinett flyttes. Plastsluk med klemring og vannlås. Ikke registrert avvik basert på visuell kontroll. Det anbefales på generelt grunnlag en høydeforskjell på 25 mm fra topp membran til topp sluk. Dette forutsetter at membran er trukket helt opp til dørterskel. Det bemerkes at rommet ikke har tilstrekkelig med høydeforskjell fra topp membran til topp sluk. TG 2 membran på grunn av utførelse og alder. Gulv i våt-rom med keramiske fliser direkte på membran en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 10/20/30 år. Vegger i våt-rom med keramiske fliser direkte på membran, lettvegg, en forventet tid for utskifting på Kort/middels/lang - 10/15/20 år.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Det anbefales regelmessig rengjøring av sluk for å forhindre at vannstand stiger opp til klemring.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Servant med skap. Speil. Boble badekar. Dusjkabinett. Toalett.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Noe svelling på baderoms-innredning og dør-list TG 2. Det er påvist lekkasje-hull for vegghengt toalett, det forutsettes at løsninger er utført etter gjeldene avvisning fra byggeår.	

Ventilasjon

Type ventilerings	Mekanisk avtrekk
Tilluft via luftespalte i dør. Avtrekk via balansert ventilasjon.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Det er foretatt hull-taking med 73 mm hull-bor fra tilstøtende stue/gang. Hull-taking er foretatt fra tilstøtende rom mot våt-sone uten å påvise avvik.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

6.28 Kryp kjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.29 Støttemur

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.30 Utstyr på tak

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.31 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Stavanger Park	
Oppdragsnr.	
22-0108/25	

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Leili Shahri	Zia Shahri

Gateadresse	
Nålestien 2B	

Poststed	Postnr
STAVANGER	4018

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

lekkasje fra tanken i vegghengt toalett på bad i 2.etg.

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Åpnet veggen og reparerte skaden.
Arbeid utført av	forsikringen ordnet det.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	fikk vann i kjeller men forsikringen fikset all skade.
-------------	--

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Feil på vannbåren varme, byttet termostat og reparert feil på anlegget.
Arbeid utført av	Bademiljø

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	oppdaget skjevgkre, jeg har sprayet hele huset i 2021, ikke sett skjevgkre siden. alle lister og vegger ble sprayet som tok knekken på de.
-------------	--

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Nei
------	-----

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	det er gjort arbeid på vannbåren varme av Elektrikker og rørlegger, utført av Bademiljø.
-------------	--

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

har bygget terrasse selv ved hjelp av faglærte.

Arbeid utført av

egen innsats og faglærte for bygging av terrasse.

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

kjeller leilighet

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

innredet kjeller

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Naboen på sørsiden har bygget garasjen litt inn på min eiendom.

Tilleggskommentar

Selger har en tvist mot Rogaland Fylkeskommune angående erstatning vedrørende grunnareal som er ekspropriert fra gnr. 17, bnr. 241, 2662, 2663 og 2341. Kjøper kan ikke tre inn i denne tvisten eller gjøre gjeldende noe krav mot selger eller Rogalands Fylkeskommune. Kjøper må signere en tredjeparts avtale som er mellom Rogaland Fylkeskommune, selger og kjøper av denne eiendommen. Se vedlagt avtaleutkast i prospekt.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Leili Shahri	753501177af5b775c4b426 b8b3f28b3991d31a4a	28.11.2025 12:02:14 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Zia Shahri	2db151572e3c0be995b1b d55c110cfbaa151b78e	28.11.2025 12:03:18 UTC	Signer authenticated by One time code

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

Nabolagsprofil

Nålestien 2B - Nabolaget Hindal - vurdert av 30 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

 Auglendsbakken Linje 2, 3, 11, N84	4 min  0.3 km
 Jåttåvågen stasjon Linje F5, L5	21 min  1.8 km
 Stavanger stasjon Linje F5, L5	13 min  5 km
 Stavanger Sola	16 min 

Skoler

Vaulen skole (1-7 kl.) 726 elever, 37 klasser	10 min  0.7 km
Jåtten skole (1-7 kl.) 604 elever, 31 klasser	20 min  1.6 km
Steinerskolen Stavanger (1-10 kl.) 173 elever, 11 klasser	24 min  2 km
Hinna skole (8-10 kl.) 273 elever, 23 klasser	19 min  1.3 km
Kristianslyst skole (8-10 kl.) 500 elever, 31 klasser	22 min  1.9 km
Hetland videregående skole 570 elever, 21 klasser	15 min  1.2 km
Jåttå vgs. avdeling Hinna 330 elever, 26 klasser	20 min  1.5 km

Kvalitet på skolene

Veldig bra 85/100

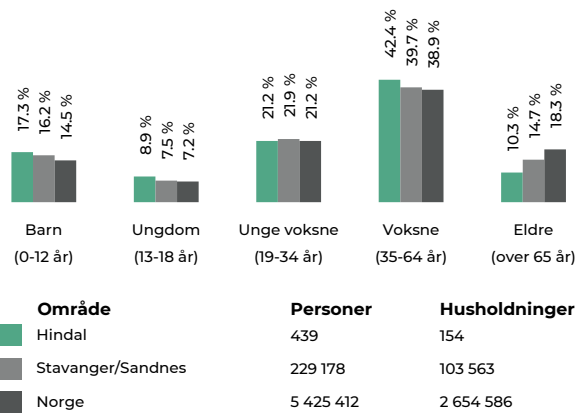
Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100

Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Barnehager

Preg barnehager Hinna (1-5 år) 61 barn	12 min  1 km
Tyrihans barnehage (1-5 år) 53 barn	17 min  1.2 km
Vågedalen barnehage (1-5 år) 106 barn	16 min  1.3 km

Dagligvare

Coop Prix Hinna PostNord	10 min  0.8 km
Rema 1000 Hinna PostNord	11 min  0.9 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler

1. Egen bil

2. Buss

Kollektivtilbud

Veldig bra 91/100

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 88/100

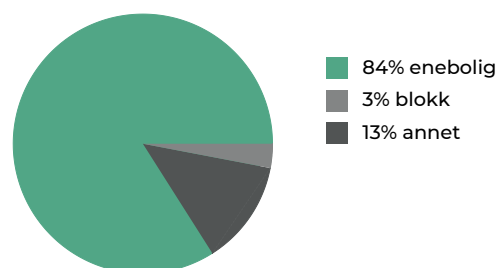
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 85/100

Sport

⚽ Ryggjaveien balløkke Ballspill	9 min 🚶 0.6 km
⚽ Vaulen skole Aktivitetshall, ballspill	11 min 🚶 0.8 km
🚴 24/7 Mariero	16 min 🚶
🚴 Arena Treningssenter	20 min 🚶

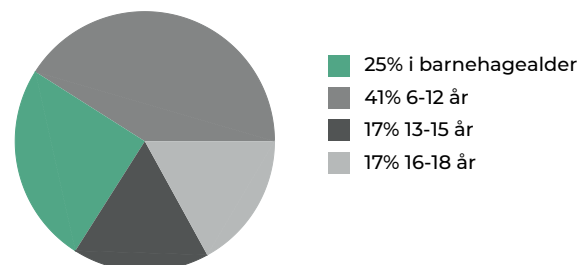
Boligmasse



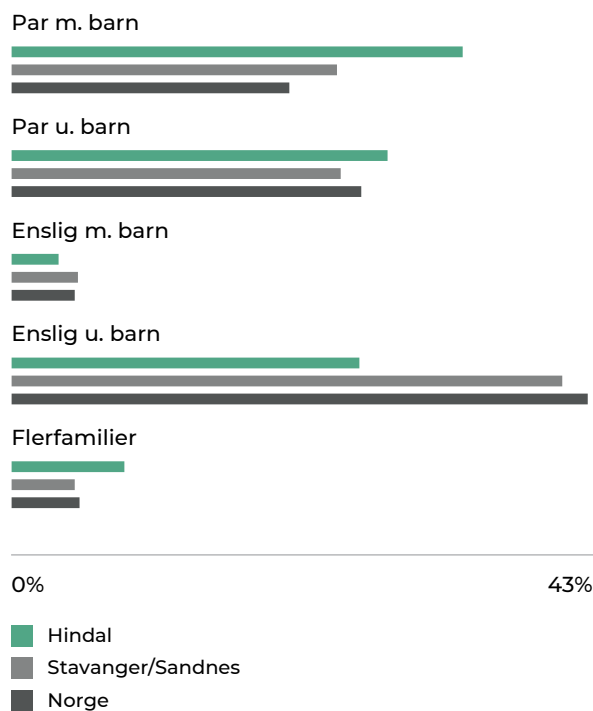
Varer/Tjenester

🏠 Stadionparken	20 min 🚶
🏪 Apotek 1 Hinna	11 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

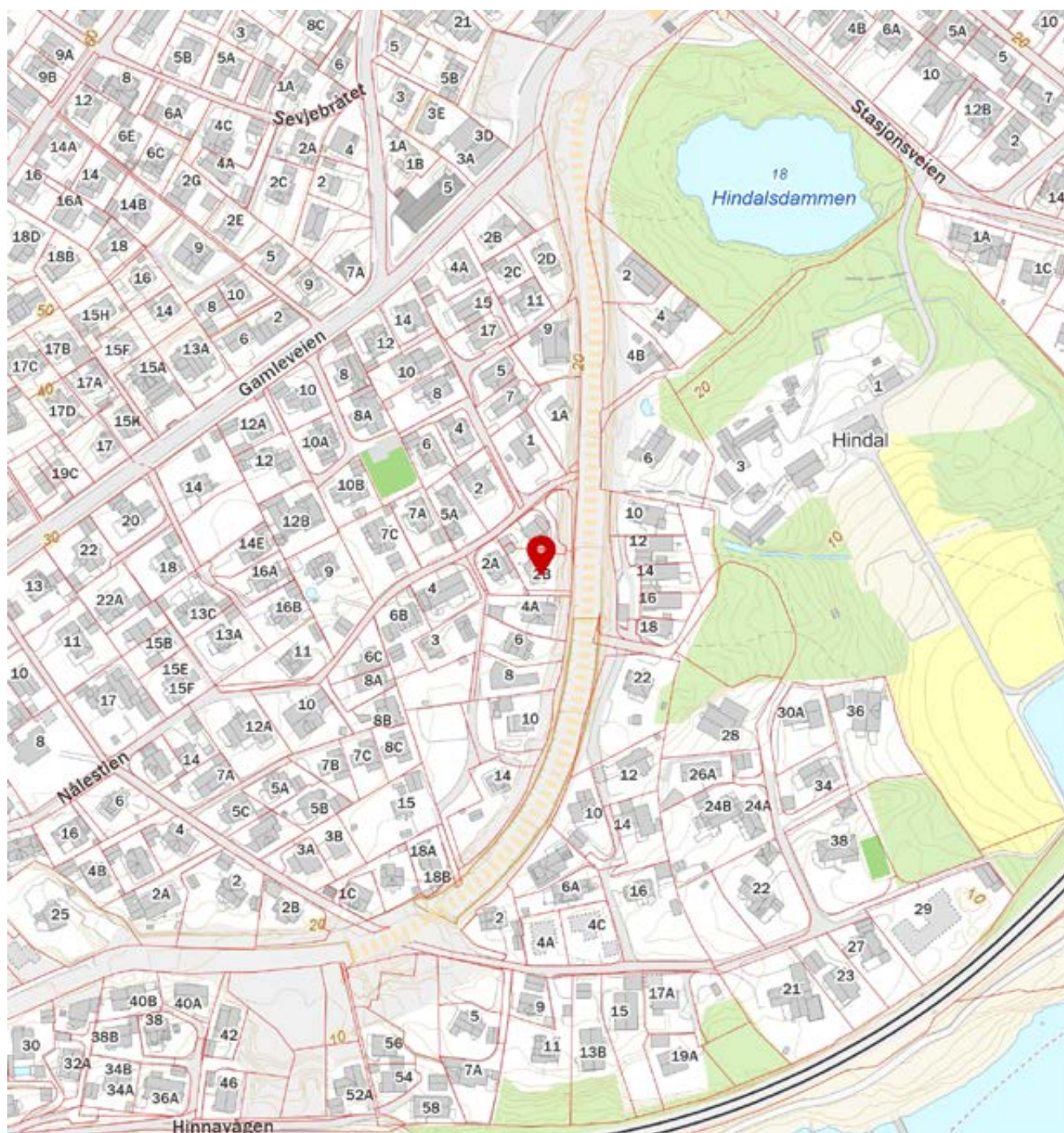
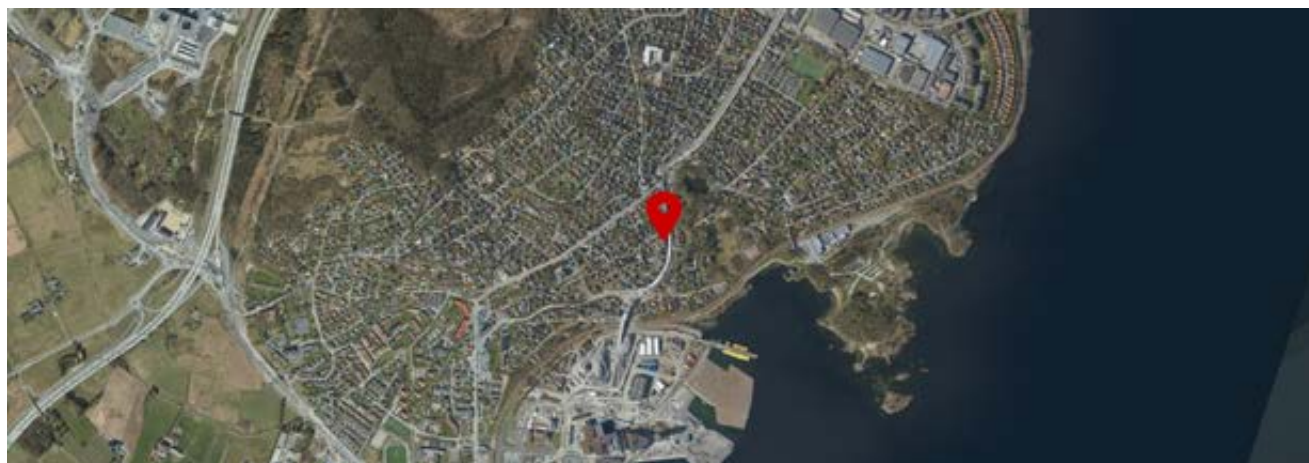


Familiesammensetning



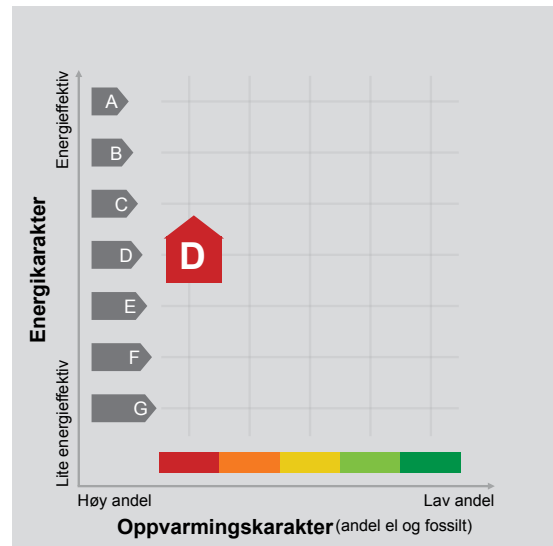
Sivilstand

		Norge
Gift	42%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	5%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



ENERGIATTEST

Adresse	Nålestien 2B
Postnummer	4018
Sted	STAVANGER
Kommunenavn	Stavanger
Gårdsnummer	17
Bruksnummer	241
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300198520
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-165071
Dato	05.09.2025



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere automatikk på utebelysning

- Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til inneluft)

- Slå el.apparater helt av

- Vær nøye med å bruke vann og sparepærer

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Kommune: 1103 - STAVANGER
Gårdsnummer: 17
Bruksnummer: 241

Utskriftsdato/klokkeslett: 27.11.2025 kl. 14:56
Produsert av: Henriette Herfindal Milde

Dette dokumentet viser resultatet av Arealoverføring ført 27.11.2025.

Orientering om relevant utdrag av matrikkelen

Et relevant utdrag av matrikkelen viser deler av opplysningene som er registrert om matrikkelenhetene (eiendommene). Utdraget viser hvilke endringer som er gjort i matrikkelen tilknyttet en forretning, slik som hvilke grenser som ble behandlet. Relevant utdrag av matrikkelen er hjemlet i Forskrift om eiendomsregistrering av 26. juni 2009 § 9.

For å se alle opplysninger som er registrert om matrikkelenheten kan kommunen kontaktes for et komplett matrikelbrev.

Om fullstendighet og nøyaktighet i relevant utdrag av matrikkelen

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/utdragmatrikel

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn: Askelund
Etableringsdato: 15.04.1930
Skylid: 0
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Grunnerverv

Dato	Referanse	Grunnerverver
21.06.2021	21/20743	971045698 ROGALAND FYLKESKOMMUNE Postboks 130 Sentrum 4001 STAVANGER
		Matrikkelenheter 1103 - 16/654, 1103 - 16/703, 1103 - 16/1247, 1103 - 16/1278, 1103 - 16/1480, 1103 - 17/8, 1103 - 17/223, 1103 - 17/227, 1103 - 17/235, 1103 - 17/238, 1103 - 17/241, 1103 - 17/245, 1103 - 17/250, 1103 - 17/259, 1103 - 17/286, 1103 - 17/305, 1103 - 17/308, 1103 - 17/475, 1103 - 17/743, 1103 - 17/1089, 1103 - 17/1090, 1103 - 17/1210, 1103 - 17/1233, 1103 - 17/1616, 1103 - 17/1888, 1103 - 17/1889, 1103 - 17/1942, 1103 - 17/2033, 1103 - 17/2157, 1103 - 17/2210, 1103 - 17/2320, 1103 - 17/2341, 1103 - 17/2348, 1103 - 17/2349, 1103 - 17/2359, 1103 - 17/2431, 1103 - 17/2432, 1103 - 17/2623, 1103 - 17/2624, 1103 - 17/2625, 1103 - 17/2626, 1103 - 17/2627, 1103 - 17/2662 og 1103 - 17/2663

Grunnforurensning

Opplysninger om forurensset grunn er hentet fra registeret Grunnforurensning hos Miljødirektoratet. På <https://grunnforurensning.miljodirektoratet.no> finnes mer detaljerte opplysninger om de registrerte forurensningene.

På denne eiendommen er det forurensset grunn eller mistanke om forurensset grunn og det er forbudt å foreta seg noe som kan medføre fare for forurensning, jf. forurensningsloven § 7. Bygge- og gravearbeid på den delen av eiendommen hvor det er forurensset grunn, kan ikke finne sted uten at reglene i forurensningsforskriften kapittel 2 er fulgt. Ved planlagt bygge- og gravearbeid er normalt kommunen myndighet etter forurensningsforskriften kapittel 2. Ved opprydningsarbeid er Miljødirektoratet eller Fylkesmannen myndighet, og behandler saken direkte etter forurensningsloven § 7 og § 11.

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet
14455	Bussveien strekning stasjonsveien - gauselvågen	Liten/Ingen kjent påvirkning, med dagens areal/resipientbruk	Kommune
		Vedtak	
		Vedtaksdato	Vedtaksstype
		16.08.2022	Tillatelse
		10.10.2023	Tillatelse
19358	Fv. 44 Bussveien Stasjonsveien - Gauselvågen	Påvist påvirkning og behov for fysiske tiltak	Kommune

Vedtak

Vedtaksdato	Vedtakstype
16.08.2022	Tillatelse
10.10.2023	Tillatelse

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 17 / 241	524,3 m2	
Matrikkelenheten har andel (1 / 2) i realsameie: 17 / 2663	136,1 m2	Det vises til eget matrikkelbrev for realsameiet

Eierforhold**Tinglyste eierforhold**

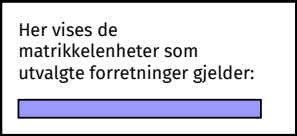
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		170370	SHAHRI LEILI		NÅLESTIEN 2 4018 STAVANGER	1 / 2
Hjemmelshaver		170367	SHAHRI ZIA		NÅLESTIEN 2 4018 STAVANGER	1 / 2

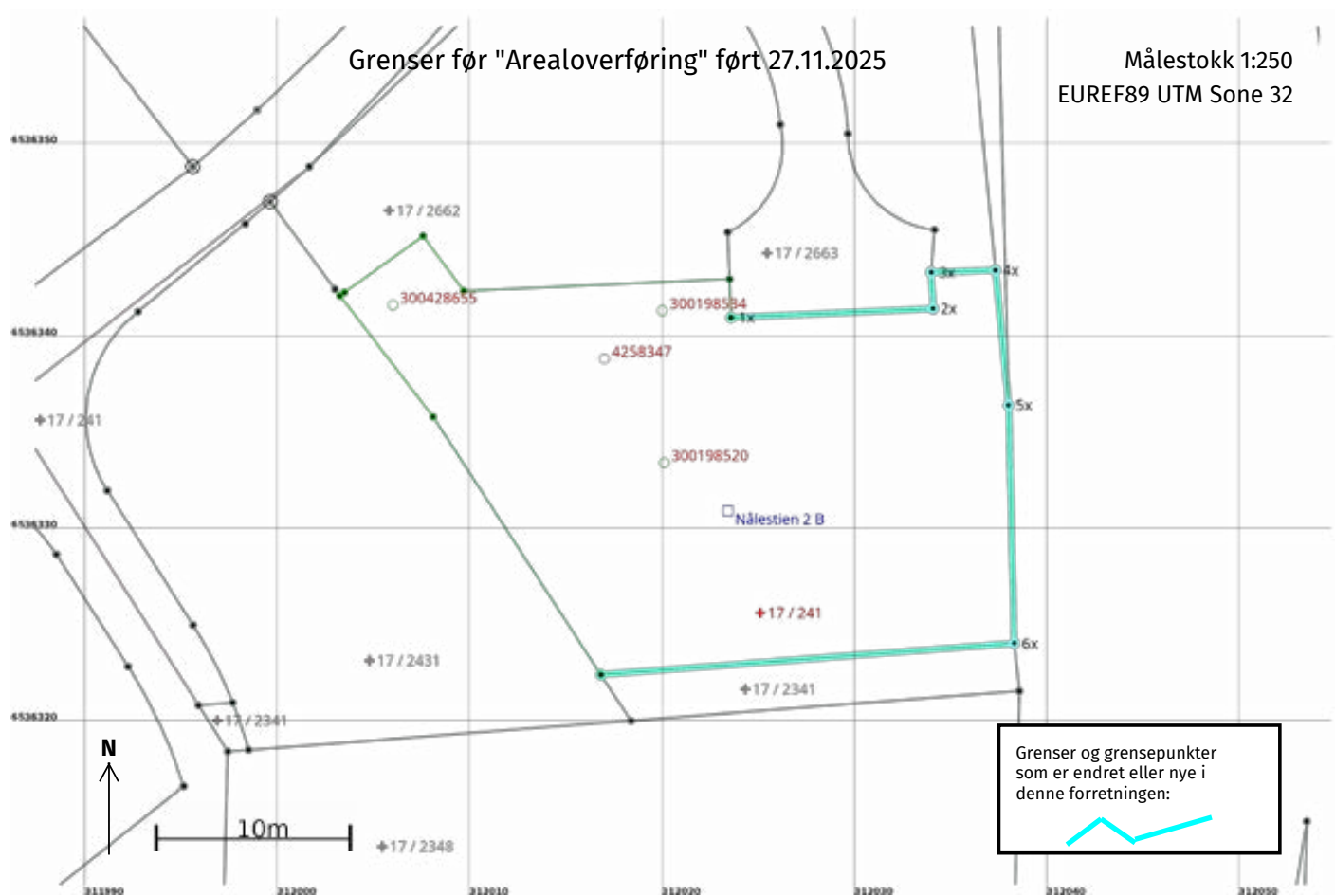
Eiere registrert hos Skatteetaten

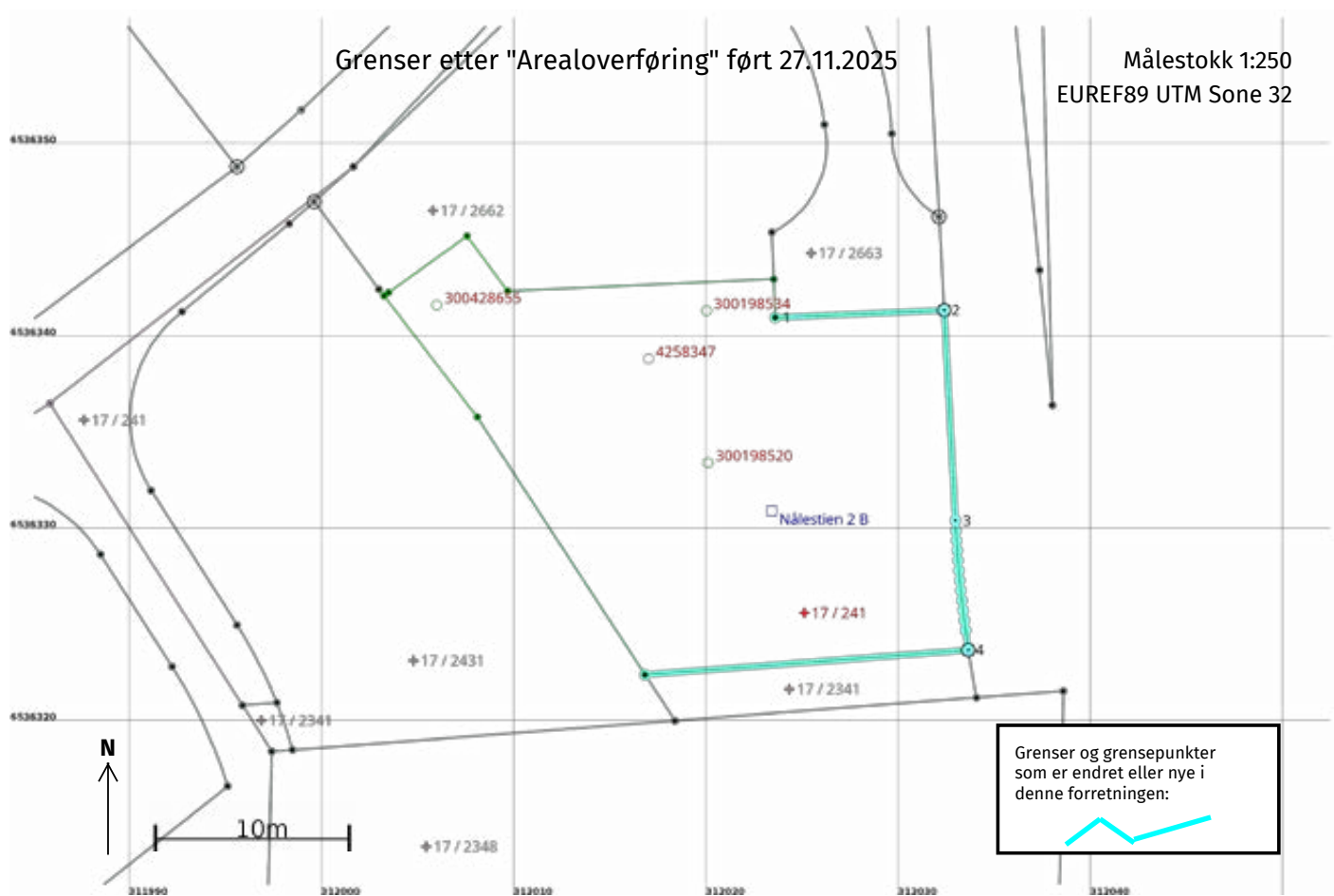
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		170370	SHAHRI LEILI		NÅLESTIEN 2 4018 STAVANGER	
Eier registrert hos Skatteetaten		170367	SHAHRI ZIA		NÅLESTIEN 2 4018 STAVANGER	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert						
Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	
Forretningstype	Kommunal saksreferanse					Signatur
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)					Dato
	Annen referanse					
Arealoverføring	27.11.2025				Mildehenriette 27.11.2025	
Oppmålingsforretning/arealoverføring	2025/282549	Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring	
		Avgiver	1103 - 17/241		-97,2	
		Avgiver	1103 - 17/2341		-11,5	
		Avgiver	1103 - 17/2662		-122,3	
		Avgiver	1103 - 17/2663		-7,8	
		Mottaker	1103 - 17/2439		238,9	
		Berørt	1103 - 17/2348		0	
Landmålnummer	Navn					
000499	HENRIETTE HERFINDAL MILDE					

Målestokk 1:10 000
EUREF89 UTM Sone 32







Arealoverføring 27.11.2025

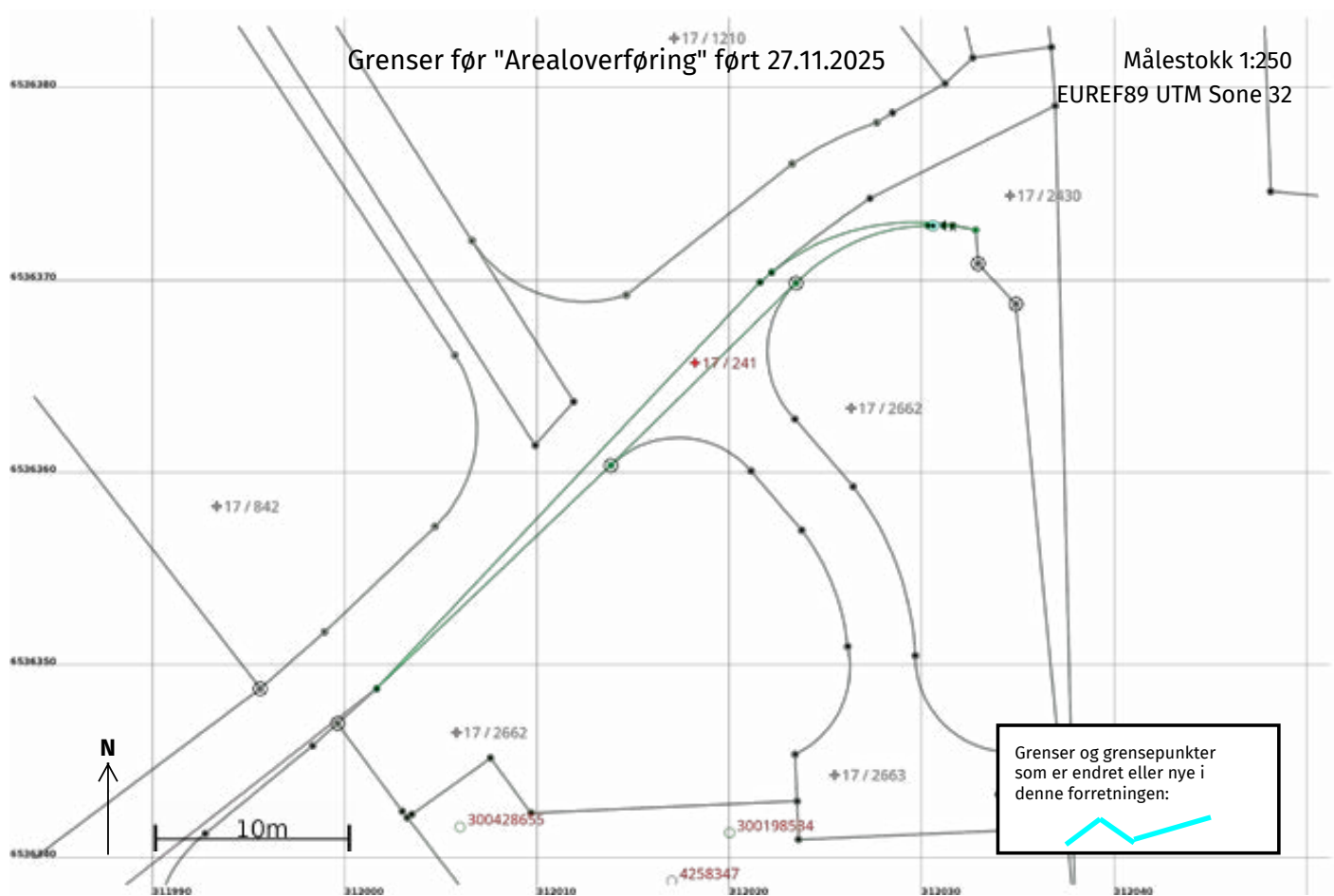
Før forretningen:

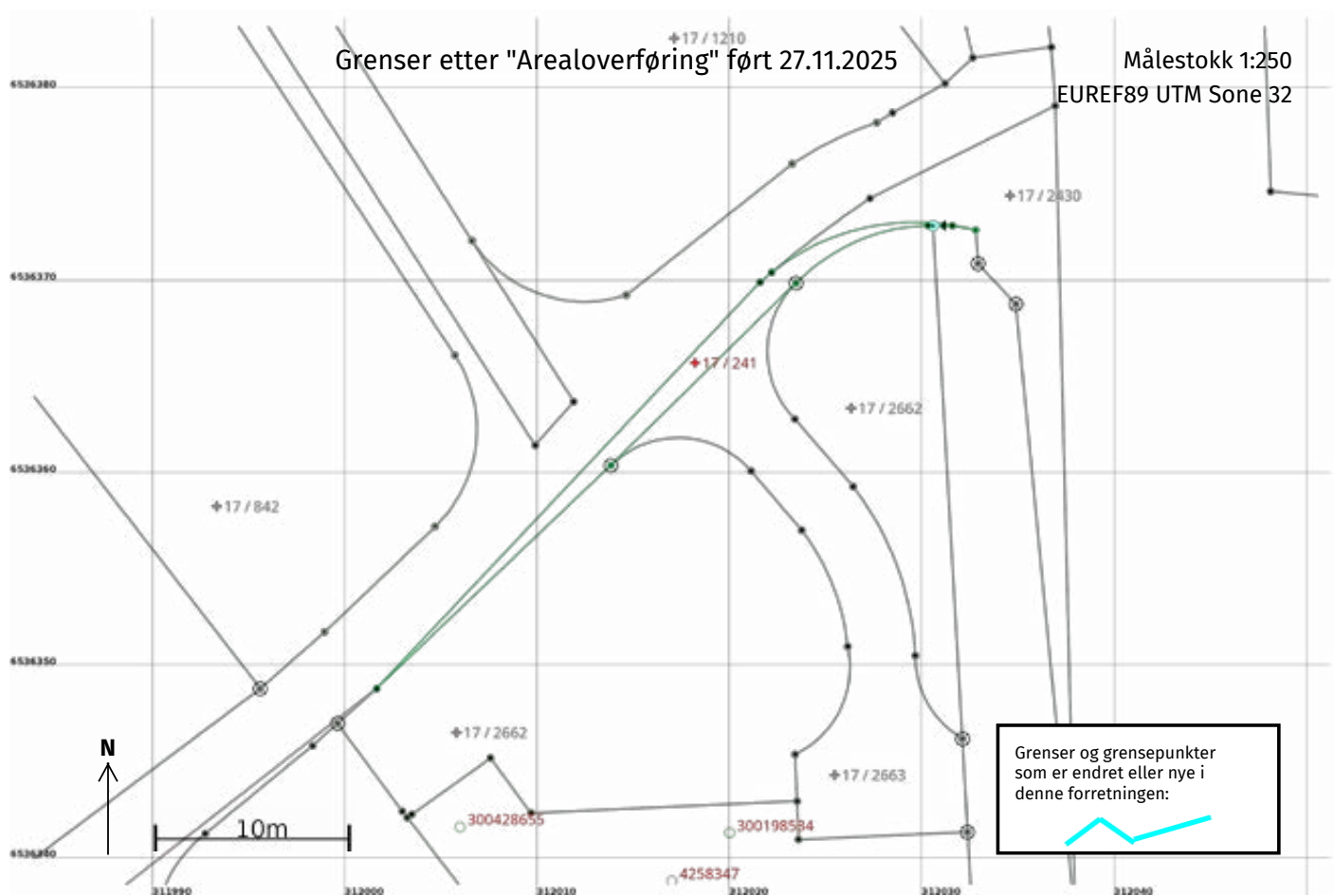
Areal: 541,1 Arealmerknad:
Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6536326 Øst: 312025

Etter forretningen:

Areal: 443,9 Arealmerknad:
Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6536326 Øst: 312025

Grensepunkt / Grenselinje				Ytre avgrensing				
Løpenr	Status	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode / Grenser mot	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1x	Endret - Før	6536341,14	312023,57	10,51	Umerket	18 Tatt fra plan 1103 - 17 / 2663	13	
1	Endret - Etter	6536341,14	312023,57	8,80	Umerket	18 Tatt fra plan 1103 - 17 / 2663	13	
2	Nytt	6536341,53	312032,36	10,95	Jord Offentlig godkjent grensemerke	18 Tatt fra plan 1103 - 17 / 2439 og 1103 - 17 / 2663	13	
3	Nytt	6536330,60	312032,94	6,76	Asfaltspiker	18 Tatt fra plan 1103 - 17 / 2439	13	-70,49
4	Nytt	6536323,87	312033,62	16,86	Offentlig godkjent grensemerke	18 Tatt fra plan 1103 - 17 / 2341 og 1103 - 17 / 2439	13	
2x	Slettet	6536341,61	312034,07	1,88	Umerket	18 Tatt fra plan 1103 - 17 / 2663	13	
3x	Slettet	6536343,49	312033,97	3,34	Umerket	18 Tatt fra plan 1103 - 17 / 2662 og 1103 - 17 / 2663	13	
4x	Slettet	6536343,60	312037,31	7,04	Umerket	18 Tatt fra plan 1103 - 17 / 2430 og 1103 - 17 / 2662	13	
5x	Slettet	6536336,59	312037,98	12,36	Umerket	10 Terrengmålt 1103 - 17 / 2430 og 1103 - 17 / 2439	13	
6x	Slettet	6536324,23	312038,29	21,54	Umerket	10 Terrengmålt 1103 - 17 / 2341 og 1103 - 17 / 2439	13	





Arealoverføring 27.11.2025

Før forretningen:

Areal: 27,9

Representasjonspunkt:

Koordinatsystem:

Målemetode: 82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm

Arealmerknad:

EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6536366

Nøyaktighet: 36

Øst: 312018

Etter forretningen:

Areal: 27,9

Representasjonspunkt:

Koordinatsystem:

Målemetode: 82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm

Arealmerknad:

EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6536366

Nøyaktighet: 36

Øst: 312018

Grensepunkt / Grenselinje				Ytre avgrensing			
Løpenr	Status	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode / Grenser mot	Nøyaktighet (SD i cm) Radius
1x	Endret - Før	6536373,03	312030,57	0,27	Umerket	18 Tatt fra plan 1103 - 17 / 2662	13
1	Endret - Etter	6536373,03	312030,57	0,27	Annen terrengdetalj Asfaltspiker	18 Tatt fra plan 1103 - 17 / 2439 og 1103 - 17 / 2662	13



Kommune: 1103 - STAVANGER
Gårdsnummer: 17
Bruksnummer: 2341

Utskriftsdato/klokkeslett: 27.11.2025 kl. 14:57
Produsert av: Henriette Herfindal Milde

Dette dokumentet viser resultatet av Arealoverføring ført 27.11.2025.

Orientering om relevant utdrag av matrikkelen

Et relevant utdrag av matrikkelen viser deler av opplysningene som er registrert om matrikkelenhetene (eiendommene). Utdraget viser hvilke endringer som er gjort i matrikkelen tilknyttet en forretning, slik som hvilke grenser som ble behandlet. Relevant utdrag av matrikkelen er hjemlet i Forskrift om eiendomsregistrering av 26. juni 2009 § 9.

For å se alle opplysninger som er registrert om matrikkelenheten kan kommunen kontaktes for et komplett matrikelbrev.

Om fullstendighet og nøyaktighet i relevant utdrag av matrikkelen

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/utdragmatrikel

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn:
Etableringsdato: 20.09.1989
Skyld: 0
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Det er ikke registrert bygg på matrikkelenheten.

Grunnerverv

Dato	Referanse	Grunnerverver
21.06.2021	21/20743	971045698 ROGALAND FYLKESKOMMUNE Postboks 130 Sentrum 4001 STAVANGER
Matrikkelenheter		
1103 - 16/654, 1103 - 16/703, 1103 - 16/1247, 1103 - 16/1278, 1103 - 16/1480, 1103 - 17/8, 1103 - 17/223, 1103 - 17/227, 1103 - 17/235, 1103 - 17/238, 1103 - 17/241, 1103 - 17/245, 1103 - 17/250, 1103 - 17/259, 1103 - 17/286, 1103 - 17/305, 1103 - 17/308, 1103 - 17/475, 1103 - 17/743, 1103 - 17/1089, 1103 - 17/1090, 1103 - 17/1210, 1103 - 17/1233, 1103 - 17/1616, 1103 - 17/1888, 1103 - 17/1889, 1103 - 17/1942, 1103 - 17/2033, 1103 - 17/2157, 1103 - 17/2210, 1103 - 17/2320, 1103 - 17/2341, 1103 - 17/2348, 1103 - 17/2349, 1103 - 17/2359, 1103 - 17/2431, 1103 - 17/2432, 1103 - 17/2623, 1103 - 17/2624, 1103 - 17/2625, 1103 - 17/2626, 1103 - 17/2627, 1103 - 17/2662 og 1103 - 17/2663		

Grunnforurensning

Opplysninger om forurenset grunn er hentet fra registeret Grunnforurensning hos Miljødirektoratet. På <https://grunnforurensning.miljodirektoratet.no> finnes mer detaljerte opplysninger om de registrerte forurensningene.

På denne eiendommen er det forurenset grunn eller mistanke om forurenset grunn og det er forbudt å foreta seg noe som kan medføre fare for forurensning, jf. forurensningsloven § 7. Bygge- og gravearbeid på den delen av eiendommen hvor det er forurenset grunn, kan ikke finne sted uten at reglene i forurensningsforskriften kapittel 2 er fulgt. Ved planlagt bygge- og gravearbeid er normalt kommunen myndighet etter forurensningsforskriften kapittel 2. Ved opprydningsarbeid er Miljødirektoratet eller Fylkesmannen myndighet, og behandler saken direkte etter forurensningsloven § 7 og § 11.

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet
14455	Bussveien strekning stasjonsveien - gauselvågen	Liten/Ingen kjent påvirkning, med dagens areal/resipientbruk	Kommune
Vedtak			
Vedtaksdato	Vedtaksstype		
16.08.2022	Tillatelse		
10.10.2023	Tillatelse		

19358 Fv. 44 Bussveien Stasjonsveien -
Gauselvågen

Påvist påvirkning og behov for
fysiske tiltak

Kommune

Vedtak

Vedtaksdato	Vedtakstype
16.08.2022	Tillatelse
10.10.2023	Tillatelse

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 17 / 2341	44,4 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		170367	SHAHRI ZIA		NÅLESTIEN 2 4018 STAVANGER	1 / 1

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		170367	SHAHRI ZIA		NÅLESTIEN 2 4018 STAVANGER	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

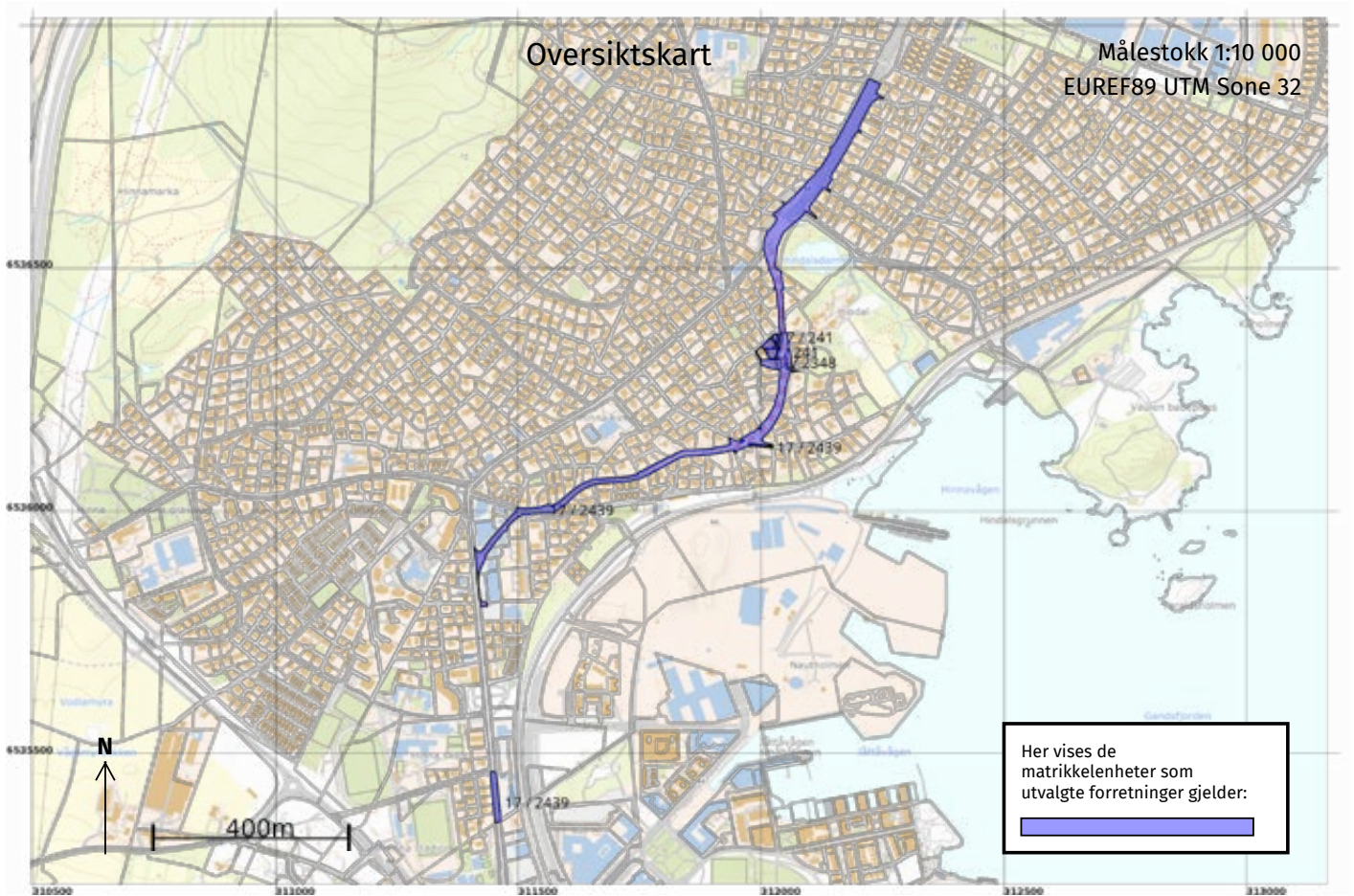
Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				
	Annen referanse				

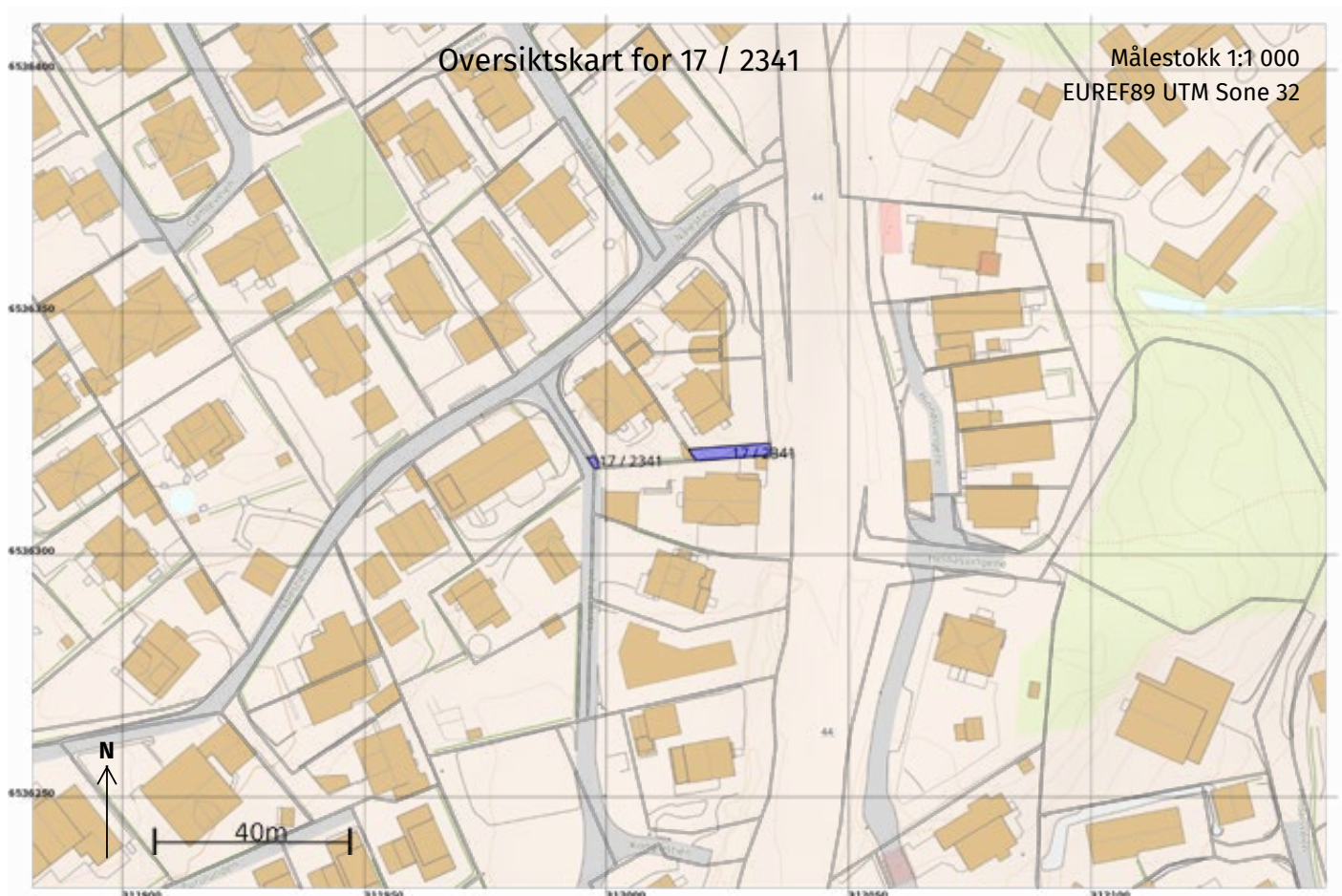
Arealoverføring	27.11.2025				Mildehenriette 27.11.2025
Oppmålingsforretning/arealoverføring	2025/282549				
		Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring
		Avgiver	1103 - 17/241		-97,2
		Avgiver	1103 - 17/2341		-11,5
		Avgiver	1103 - 17/2662		-122,3
		Avgiver	1103 - 17/2663		-7,8
		Mottaker	1103 - 17/2439		238,9
		Berørt	1103 - 17/2348		0

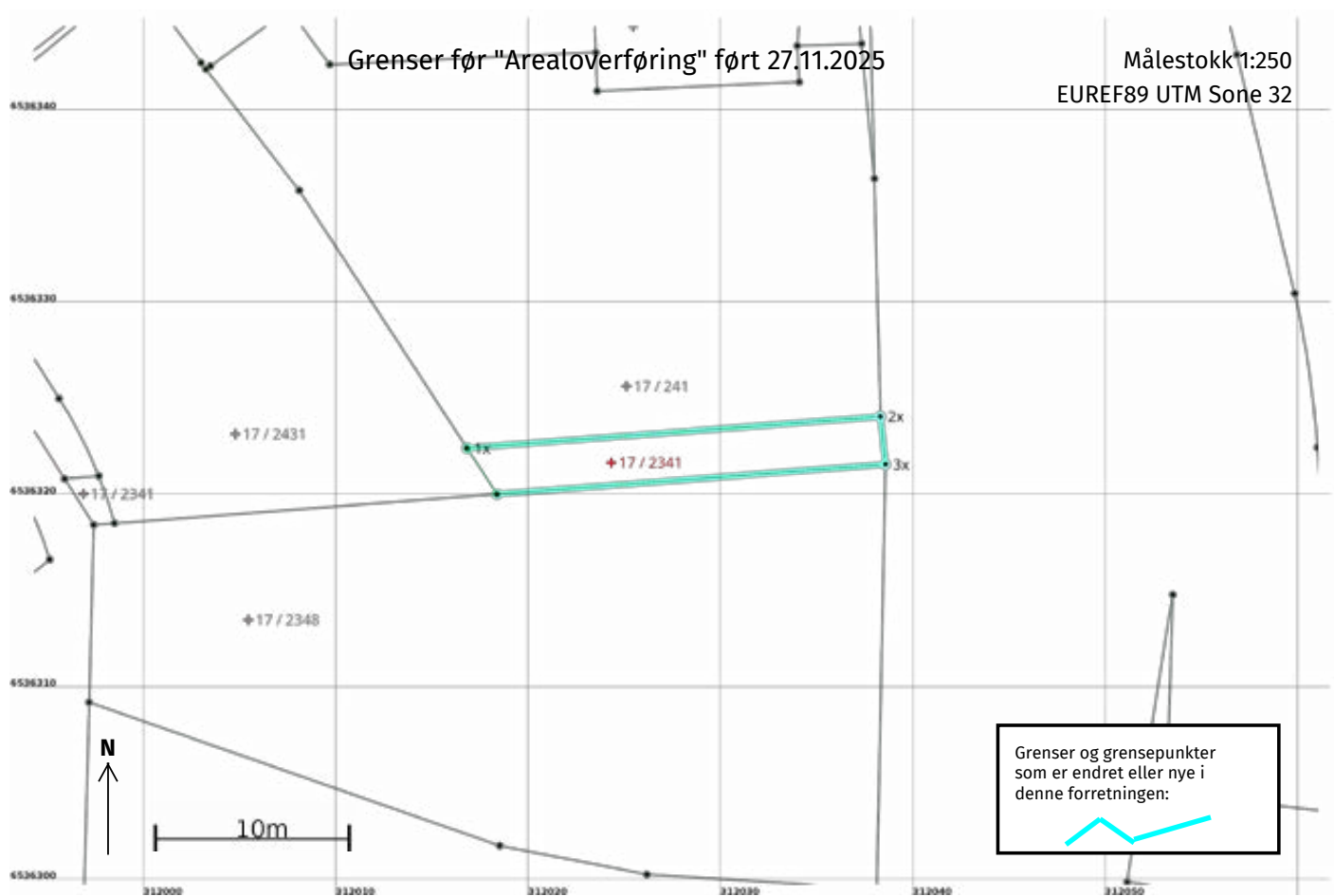
Landmålnummer	Navn
000499	HENRIETTE HERFINDAL MILDE

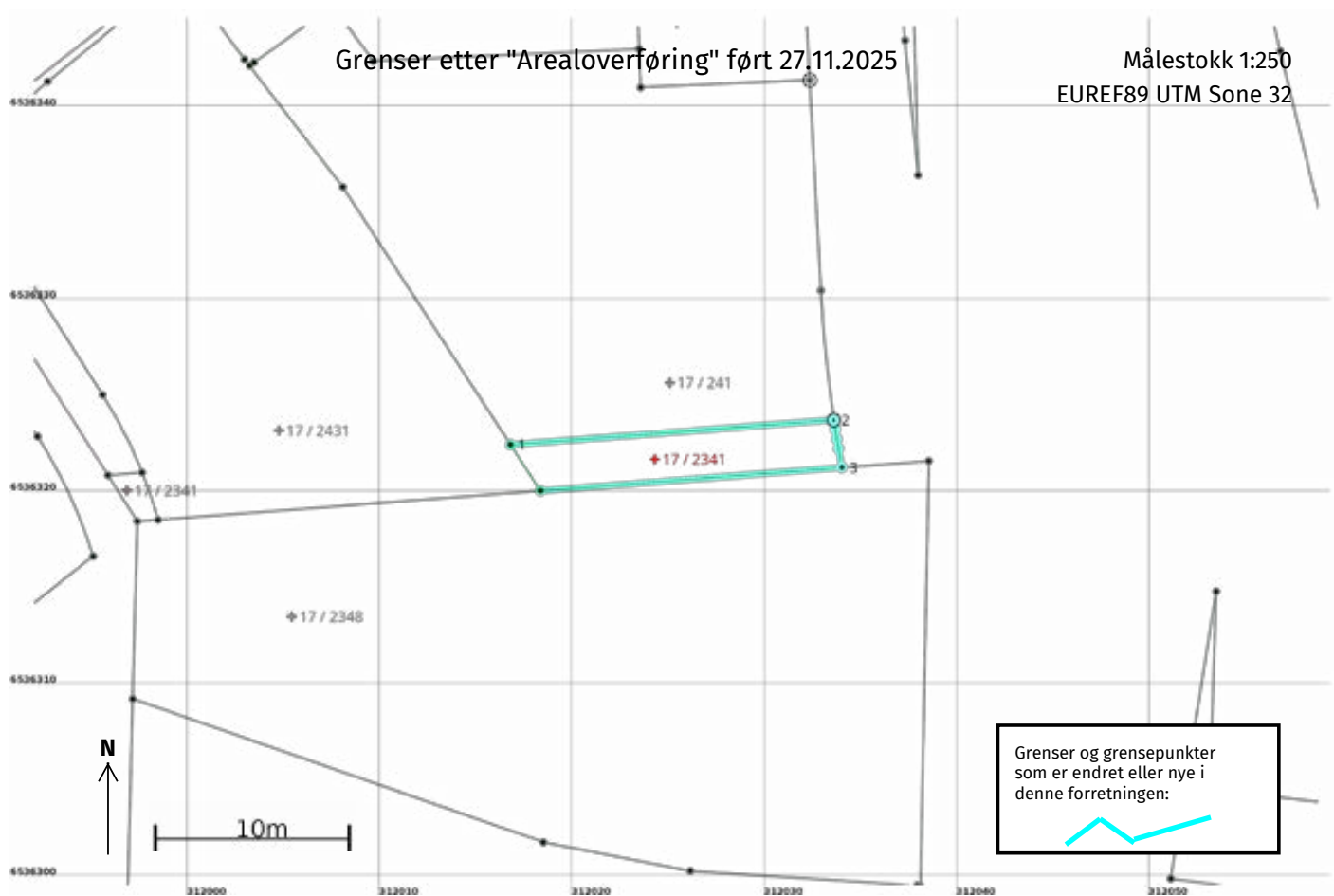
Oversiktskart

Målestokk 1:10 000
EUREF89 UTM Sone 32









Arealoverføring 27.11.2025

Før forretningen:

Areal: 52,2 Arealmerknad:
Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6536322 Øst: 312024

Etter forretningen:

Areal: 40,7 Arealmerknad:
Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6536322 Øst: 312024

Grensepunkt / Grenselinje				Ytre avgrensing				
Løpenr	Status	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode / Grenser mot	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1x	Endret - Før	6536322,59	312016,81	21,54	Umerket	10 Terrengmålt 1103 - 17 / 241 og 1103 - 17 / 2431	13	
1	Endret - Etter	6536322,59	312016,81	16,86	Umerket	10 Terrengmålt 1103 - 17 / 241 og 1103 - 17 / 2431	13	
2	Nytt	6536323,87	312033,62	2,50	Offentlig godkjent grensemerke	18 Tatt fra plan 1103 - 17 / 241 og 1103 - 17 / 2439	13	-69,17
3	Nytt	6536321,40	312034,03	15,71	Umerket	18 Tatt fra plan 1103 - 17 / 2348 og 1103 - 17 / 2439	13	
2x	Slettet	6536324,23	312038,29	2,49	Umerket	10 Terrengmålt 1103 - 17 / 241 og 1103 - 17 / 2439	13	
3x	Slettet	6536321,75	312038,55	20,24	Umerket	10 Terrengmålt 1103 - 17 / 2348 og 1103 - 17 / 2439	13	



Kommune: 1103 - STAVANGER
Gårdsnummer: 17
Bruksnummer: 2663

Utskriftsdato/klokkeslett: 27.11.2025 kl. 14:57
Produsert av: Henriette Herfindal Milde

Dette dokumentet viser resultatet av Arealoverføring ført 27.11.2025.

Orientering om relevant utdrag av matrikkelen

Et relevant utdrag av matrikkelen viser deler av opplysningene som er registrert om matrikkelenhetene (eiendommene). Utdraget viser hvilke endringer som er gjort i matrikkelen tilknyttet en forretning, slik som hvilke grenser som ble behandlet. Relevant utdrag av matrikkelen er hjemlet i Forskrift om eiendomsregistrering av 26. juni 2009 § 9.

For å se alle opplysninger som er registrert om matrikkelenheten kan kommunen kontaktes for et komplett matrikelbrev.

Om fullstendighet og nøyaktighet i relevant utdrag av matrikkelen

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/utdragmatrikel

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn:
Etableringsdato: 13.12.2010
Skyl: 0
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Det er ikke registrert bygg på matrikkelenheten.

Grunnerverv

Dato	Referanse	Grunnerverver
21.06.2021	21/20743	971045698 ROGALAND FYLKESKOMMUNE Postboks 130 Sentrum 4001 STAVANGER
Matrikkelenheter		
1103 - 16/654, 1103 - 16/703, 1103 - 16/1247, 1103 - 16/1278, 1103 - 16/1480, 1103 - 17/8, 1103 - 17/223, 1103 - 17/227, 1103 - 17/235, 1103 - 17/238, 1103 - 17/241, 1103 - 17/245, 1103 - 17/250, 1103 - 17/259, 1103 - 17/286, 1103 - 17/305, 1103 - 17/308, 1103 - 17/475, 1103 - 17/743, 1103 - 17/1089, 1103 - 17/1090, 1103 - 17/1210, 1103 - 17/1233, 1103 - 17/1616, 1103 - 17/1888, 1103 - 17/1889, 1103 - 17/1942, 1103 - 17/2033, 1103 - 17/2157, 1103 - 17/2210, 1103 - 17/2320, 1103 - 17/2341, 1103 - 17/2348, 1103 - 17/2349, 1103 - 17/2359, 1103 - 17/2431, 1103 - 17/2432, 1103 - 17/2623, 1103 - 17/2624, 1103 - 17/2625, 1103 - 17/2626, 1103 - 17/2627, 1103 - 17/2662 og 1103 - 17/2663		

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 17 / 2663	136,1 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

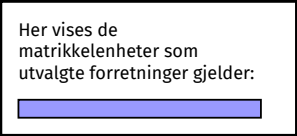
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver			Matrikkelenhet 1103 - 17 / 241			1 / 2
Hjemmelshaver			Matrikkelenhet 1103 - 17 / 2662			1 / 2

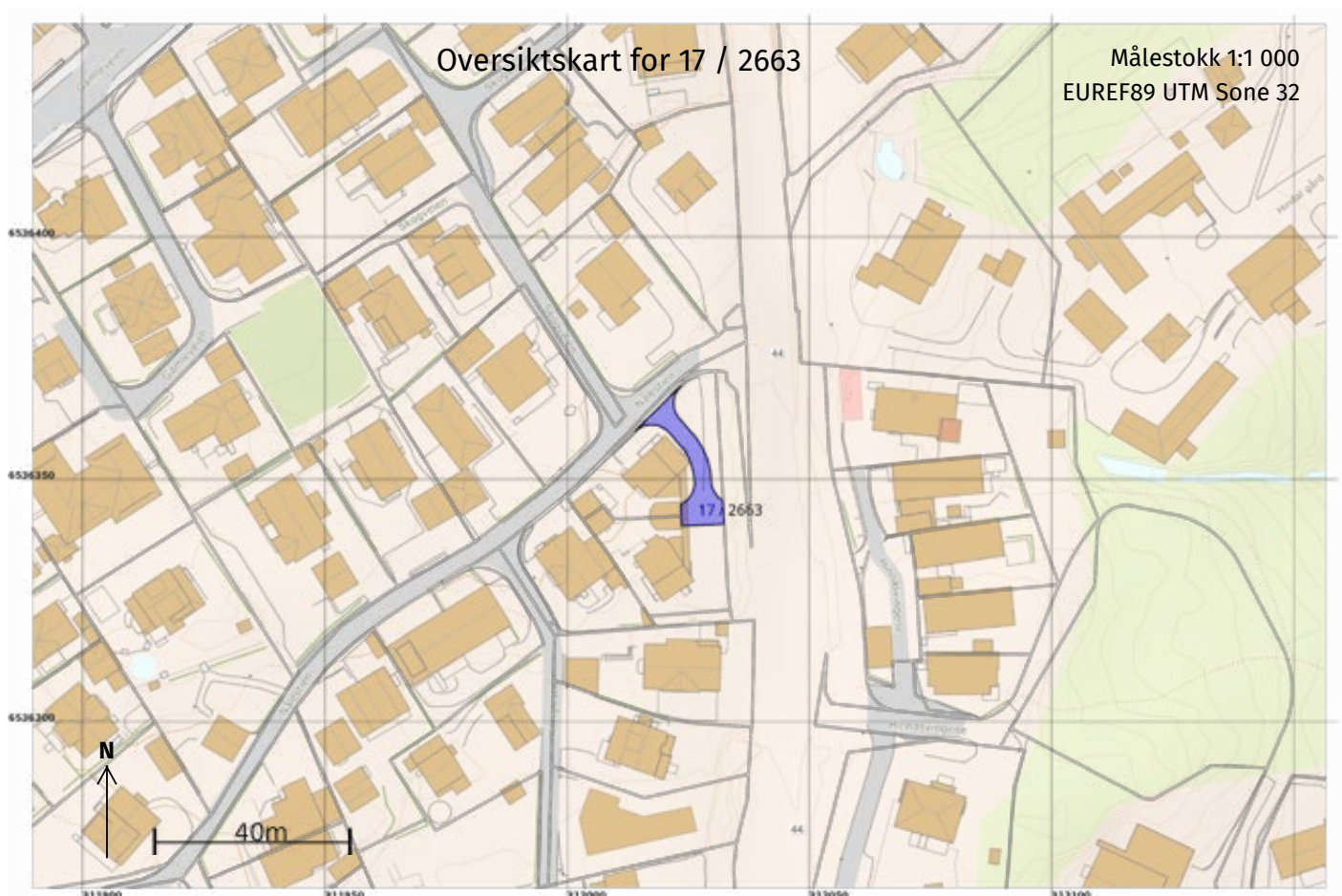
Forretninger der matrikkelenheten er involvert

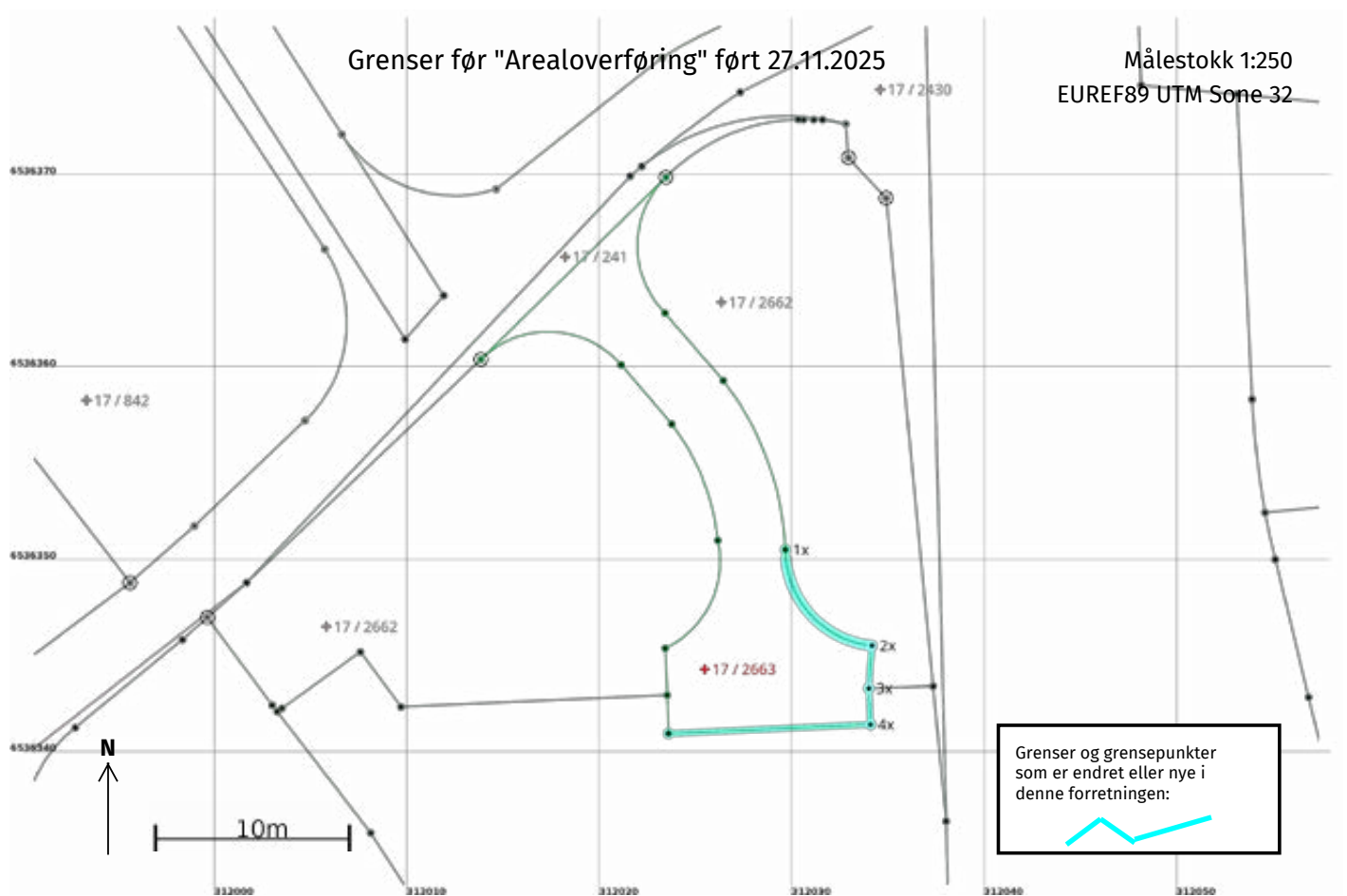
Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				
	Annen referanse				
Arealoverføring	27.11.2025				Mildehenriette 27.11.2025
Oppmålingsforretning/arealoverføring	2025/282549	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	1103 - 17/241	-97,2	
		Avgiver	1103 - 17/2341	-11,5	
		Avgiver	1103 - 17/2662	-122,3	
		Avgiver	1103 - 17/2663	-7,8	
		Mottaker	1103 - 17/2439	238,9	
		Berørt	1103 - 17/2348	0	

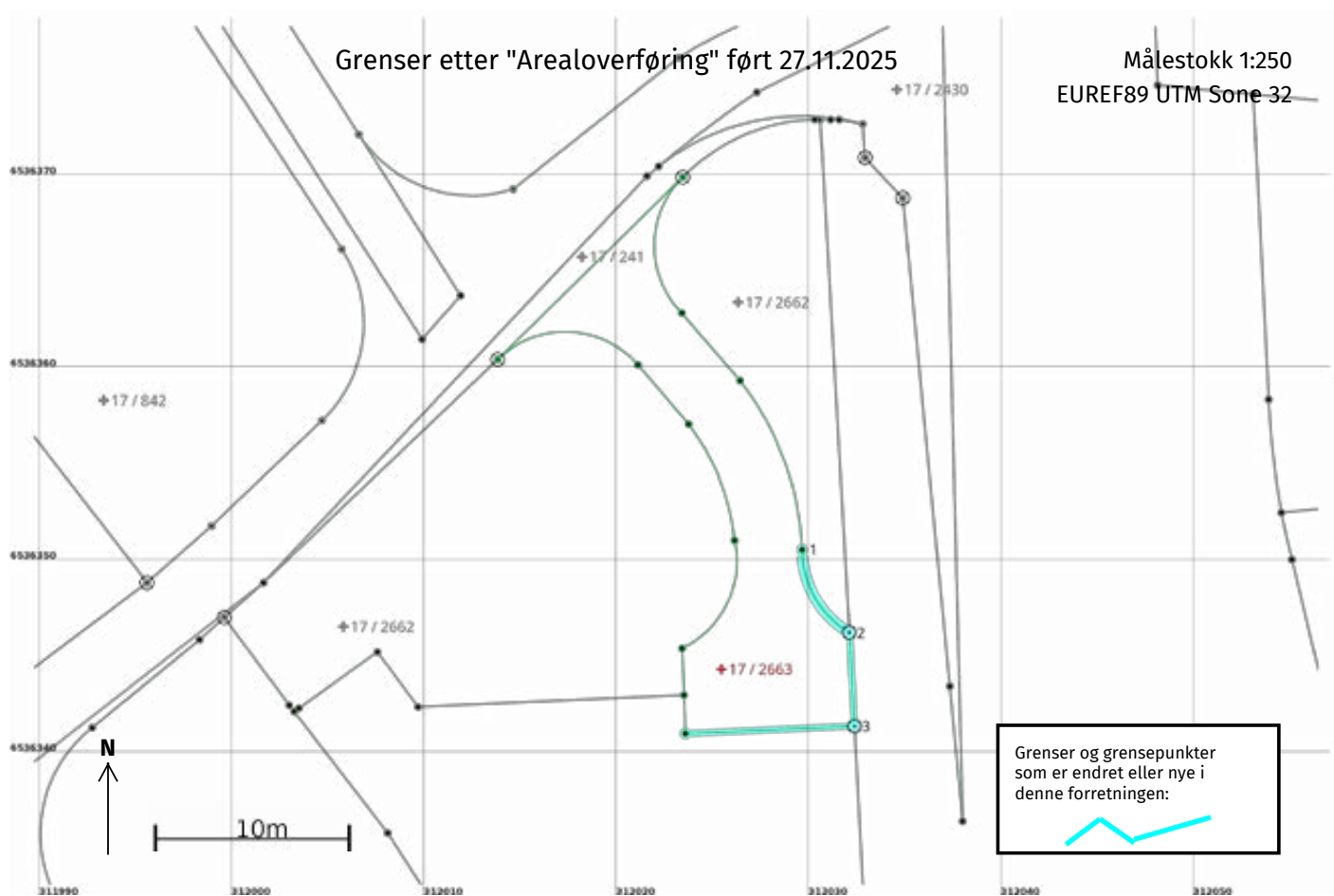
Landmålnummer	Navn
000499	HENRIETTE HERFINDAL MILDE

Målestokk 1:10 000
EUREF89 UTM Sone 32









Arealoverføring 27.11.2025

Før forretningen:

Areal: 143,9 Arealmerknad:
Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6536344 Øst: 312025

Etter forretningen:

Areal: 136,1 Arealmerknad:
Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6536344 Øst: 312025

Grensepunkt / Grenselinje				Ytre avgrensing				
Løpenr	Status	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode / Grenser mot	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1x	Endret - Før	6536350,69	312029,64	7,36	Umerket	18 Tatt fra plan 1103 - 17 / 2662	13	-5,00
1	Endret - Etter	6536350,69	312029,64	5,19	Umerket	18 Tatt fra plan 1103 - 17 / 2662	13	-5,00
2	Nytt	6536346,38	312032,09	4,86	Jord Offentlig godkjent grensemerke	18 Tatt fra plan 1103 - 17 / 2439 og 1103 - 17 / 2662	13	
3	Nytt	6536341,53	312032,36	8,80	Jord Offentlig godkjent grensemerke	18 Tatt fra plan 1103 - 17 / 241 og 1103 - 17 / 2439	13	
2x	Slettet	6536345,71	312034,14	2,23	Umerket	18 Tatt fra plan 1103 - 17 / 2662	13	
3x	Slettet	6536343,49	312033,97	1,88	Umerket	18 Tatt fra plan 1103 - 17 / 241 og 1103 - 17 / 2662	13	
4x	Slettet	6536341,61	312034,07	10,51	Umerket	18 Tatt fra plan 1103 - 17 / 241	13	

Avtale

mellom

Rogaland fylkeskommune, org. nr. 971 045 698 (heretter RFK).

og

Leili Shahri og Zia Shahri, (heretter Eier).

Adresse: Nålestien 2, 4018 Stavanger, tlf: 47240180 og 93091881, e-postadresse:
zia.shahri@lyse.net

og

NAVN ETTERNAVN (heretter ny eier NE)

Adresse: Nålestien 2B, tlf: X, e-postadresse: X

1. Bakgrunn

Eiendommene gnr. 17 bnr. 241, 2662, 2663 og 2341, Nålestien 2 og 2B, i Stavanger kommune har blitt berørt i prosjektet Bussveien Stasjonsveien-Gauselvågen. Reguleringsplan 2606 ble vedtatt 19.10.2020 av Stavanger kommune.

RFK har inngått avtale om tiltredelse og avtaleskjønn (heretter Arbeidsavtalen) med Eier, som er signert 13.04.2021, jf. **vedlegg 1**.

Arbeidsavtalen regulerer avståelse av permanent, midlertidig og klausulert areal til prosjektet, samt spesielle vilkår knyttet til anleggsperioden og tilbakeføringen. Det er utbetalt et deloppgjør av erstatningen på kr. 350 000, jf. Arbeidsavtalene punkt 5.

Prosjektet er nå ferdig bygget, men RFK og eier har ikke kommet til enighet når det gjelder erstatningsfastsettelsen

RFK har rekvirert oppmåling av nye eiendomsgrenser av Stavanger kommune. Gjeldende eier vil få innkalling til oppmålingsforretning.

2. Salg

Nålestien 2B, **gnr/bnr** i Stavanger kommune er solgt og kjøpekontrakt er inngått. Overtakelsestidspunktet er avtalt til **DATO** (heretter Overtakelsestidspunktet). Partene er derfor enige om å inngå denne avtalen for å avklare partstatus i grunnvervet, erstatning og ved rettslig skjønn.

3. Partsstatus og erstatningsoppgjør

Det er enighet mellom partene om at deloppgjøret på kr. 350 000 skal beholdes av Eier.

Det er enighet om at dersom RFK og Eier inngår en kjøpekontrakt vil Eier motta hele erstatningsbeløpet, med avsavnsrenter. NE kan ikke påberope seg erstatning fra RFK eller Eier.

Hvis RFK og Eier ikke blir enige om en kjøpekontrakt, er partene enige om at erstatningen skal fastsettes ved rettslig skjønn (avtaleskjønn). NE frasier seg rettigheter til å være part i avtaleskjønnet, og å motta eventuell erstatning.

4. Underskrifter

Denne avtalen er elektronisk signert.

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!



Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støtemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

Vite mer? Les her!

[Huseierne.no/boligsalg](https://huseierne.no/boligsalg)

[Norsktakst.no](https://norsktakst.no)

[NEEno](https://neeno.no)

[Forbrukerrådet.no](https://forbrukerradet.no)

[EiendomNorge.no](https://eiendomnorge.no)



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 500
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 22-0108/25

Adresse: Nålesten 2B, 4018 STAVANGER, gnr. 17, bnr. 241
og 2663 i Stavanger kommune.

Kontaktperson: Rizwan Malik

Tlf: 91329949

Epost: malik@notar.no

Salgsoppgavedato: 28.11.2025

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

Navn på budgiver: _____

Fødselsnummer: _____

Adresse: _____

Postnummer./Sted: _____

Telefon, privat: _____

Telefon, arbeid: _____

E-mail: _____

E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: _____ kroner: _____

Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: _____

Ønsket overtakelsestidspunkt: _____

Budet gjelder til og med den: _____ kl: _____

(Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist)

FINANSIERING

Långiver: _____

Kontaktperson: _____

Bank: _____

Tlf: _____

Egenkapital kr: _____

Salg av eiendom, adr.: _____

☐ Jeg/vi er fysisk(e) person(er) som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: _____

Sted/dato: _____

Budgivers underskrift: _____

Budgivers underskrift: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/